

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie Fiscale economie

De invloed van de in 2021 ingevoerde tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting op het prijsniveau van woningen

Naam: Denise Schipper

Studentnummer: 507866

Begeleider: Dr. R.N.F. Zuidgeest

Tweede beoordelaar: Mr. drs. J. Gruson

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van de begeleider, tweede beoordelaar, Erasmus School of Economics of Erasmus Universiteit Rotterdam.

Inhoudsopgave

Lijst met afkortingen.....	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding tot onderzoek.....	5
1.2 Probleemstelling	6
1.3 Relevantie.....	7
1.4 Opbouw.....	7
1.5 Aanpak.....	8
2. De overdrachtsbelasting, toen en nu	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Geschiedenis	9
2.3 Systematiek.....	11
2.3.1 Verkrijging	11
2.3.2 Onroerende zaken in Nederland gelegen	12
2.3.3 Rechten	12
2.3.4 Wijze van heffing.....	12
2.3.5 Maatstaf van heffing en tarief	13
2.4 Rechtvaardigingsgronden.....	13
2.5 Invloed op economie en maatschappij	15
2.6 Deelconclusie	16
3. Aanleiding voor de tariefdifferentiatie.....	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Tariefdifferentiatie	17
3.2.1 Krapte op de woningmarkt	17
3.2.2 Concurrentie tussen starters en beleggers.....	21
3.3 Deelconclusie	23
4. Startersvrijstelling en de invloed op het prijsniveau van woningen	24
4.1 Inleiding.....	24
4.2 Startersvrijstelling	24
4.3 Doeltreffendheid	25
4.3.1 Reacties in de literatuur	25
4.3.2 Doeltreffendheid in het eerste kwartaal 2021 nader onderzocht en verwachting voor de toekomst	28
4.4 Invloed op prijsniveau van woningen	29
4.4.1 Eerste kwartaal 2021	29
4.4.2 April 2021	30
4.5 Deelconclusie	32
5. Verhoogd tarief en de invloed op het prijsniveau van woningen	34
5.1 Inleiding.....	34
5.2 Verhoogd tarief.....	34

5.3 Doeltreffendheid	34
5.3.1 Reacties in de literatuur	34
5.3.2 Doeltreffendheid nader onderzocht	36
5.4 Invloed op prijsniveau van woningen	41
5.5 Netto-prijseffect van de tariefdifferentiatie	43
5.6 Deelconclusie	44
6. Conclusie	46
Literatuurlijst	50
Bijlage I: Interview met Paul de Vries (Kadaster) 4 mei 2021.....	58
Bijlage II: Interview met Paul de Vries (Kadaster) 7 juni 2021.....	66

Lijst met afkortingen

AWR	Algemene wet inzake rijksbelastingen
BW	Burgerlijk wetboek
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPB	Centraal Plan Bureau
DNB	De Nederlandsche Bank
FBN	Fiscale Berichten voor het Notariaat
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
OB	Wet op de omzetbelasting 1968
V-N	Vakstudie Nieuws
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970
WFR	Weekblad Fiscaal Recht

1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot onderzoek

De prijzen op de woningmarkt hebben een ongekennde hoogte bereikt. In de eerste maanden van 2021 heeft de stijging van de huizenprijzen dan ook de records verbroken. De maand mei 2021 spant hierbij de kroon: er was een prijsstijging te zien van 12,9% ten opzichte van mei 2020, zo blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS).¹ Dit is de grootste prijsstijging in twintig jaar.² In vergelijking met 2020 steeg de gemiddelde prijs in de eerste maanden van 2021 volgens Rabobank met ongeveer 40.000 euro.³ Ten opzichte van 2013, het jaar waarin de huizenprijzen een dieptepunt bereikten, zijn de huizenprijzen in 2021 met ruim 66% procent gestegen.⁴

De prijsstijging heeft effect op de verschuldigde overdrachtsbelasting bij de verkrijging van vastgoed. Overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde in het economische verkeer, welke tenminste gelijk is aan die van de tegenprestatie.⁵ Hoge huizenprijzen leiden derhalve tot een hoger bedrag aan verschuldigde overdrachtsbelasting. Wellicht is er andersom ook een verband en heeft de heffing van overdrachtsbelasting effect op het prijsniveau van woningen.

Vóór 2021 was voor elke verkrijging van een woning, voor zowel starters, niet-starters als beleggers, een tarief van 2% van toepassing.⁶ Uit een onderzoek van het Kadaster in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam bleek dat beleggers de starters konden overbieden, waardoor starters lastig een woning konden kopen.⁷ Het kabinet heeft dan ook gekozen om de lasten van starters te verlichten en die van beleggers te verzwaren. Starters hebben vanaf 2021, onder bepaalde voorwaarden, recht op een vrijstelling van overdrachtsbelasting bij de verkrijging van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen.⁸ De starter moet de verkregen woning of verkregen rechten waaraan deze is

¹ CBS, *Prijsstijging koopwoningen opnieuw hoger*, 22 juni 2021.

² RTL Nieuws, *CBS: huizenprijzen bijna 13 procent hoger dan vorig jaar*, 22 juni 2021.

³ Rabobank, *Kwartaalbericht woningmarkt Dubbele groeicijfers huizenprijzen in 2021 verwacht voor bijna alle Nederlandse regio's*, 8 juni 2021.

⁴ RTL Nieuws, *CBS: huizenprijzen bijna 13 procent hoger dan vorig jaar*, 22 juni 2021.

⁵ Artikel 9, eerste lid WBR jo. Artikel 52 WBR.

⁶ Artikel 14 tweede lid WBR (tekst 2012-2020).

⁷ Kadaster en Universiteit van Amsterdam. *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt*, oktober 2019, p. 6.

⁸ Artikel 15, eerste lid, onderdeel p WBR.

onderworpen na de verkrijging, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaan gebruiken. Daarnaast moeten de starters meerderjarig zijn maar niet ouder dan 35 jaar. Bovendien mogen zij de vrijstelling nog niet eerder hebben gebruikt.⁹

Vanaf 1 april geldt er een aanvullende voorwaarde.¹⁰ De totale waarde van de woning of de rechten waaraan deze is onderworpen, inclusief aanhorigheden, mag op dit moment maximaal 400.000 euro bedragen.

Een starter wordt voor dit onderzoek gedefinieerd als een natuurlijk persoon die voor het eerst een woning koopt, om er zelf in te gaan wonen.

Daarnaast is gekozen voor een maatregel die de beleggers treft. Voor beleggers geldt sinds 1 januari 2021 een verhoogd algemeen tarief bij de verkrijging van vastgoed. Deze groep is bij het verkrijgen van woningen vanaf 2021 niet langer 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, maar 8%. Dit is bedoeld om beleggers te ontmoedigen in vastgoed te investeren.

Door deze tariefdifferentiatie zou de concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers verbeterd kunnen worden.¹¹ Starters zouden meer kans maken op het verkrijgen van een koopwoning¹², waardoor de drempel voor het aankopen van een woning verlaagd wordt.¹³ Het aantal transacties op de woningmarkt zou dan ook kunnen stijgen.¹⁴ Daarnaast zou het de arbeidsmobiliteit ten goede kunnen komen.¹⁵

Een belegger wordt voor dit onderzoek gedefinieerd als een natuurlijk persoon of rechtspersoon die twee of meer woningen bezit en de aangekochte woning niet zelf gaat betrekken.

1.2 Probleemstelling

Het is gezien vorenstaande interessant om te onderzoeken welke impact deze tariefdifferentiatie heeft op het prijsniveau van woningen. Hieruit volgt de probleemstelling van deze thesis:

⁹ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 8.

¹⁰ Kamerstukken II 2020/21, 35 567, nr. 28, p. 2.

¹¹ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 2.

¹² Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 504, p. 1.

¹³ Kamerstukken II 2020/21. *Nader rapport inzake het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.*

¹⁴ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁵ Kamerstukken II 2011/12, 33003, nr. 3, p. 36.

Welke invloed heeft de in 2021 ingevoerde tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting op het prijsniveau van woningen?

Het beoogde doel van het kabinet dat door de tariefdifferentiatie behaald moet worden is duidelijk: starters een betere positie geven op de woningmarkt.¹⁶ Of dit doel daadwerkelijk bereikt wordt door invoering van de startersvrijstelling en de verhoging van het algemene tarief, wordt in deze scriptie onderzocht.

1.3 Relevantie

Het is relevant om te onderzoeken wat de gevolgen van de tariefdifferentiatie zijn voor het prijsniveau van woningen. Door uiteen te zetten wat de gevolgen zijn, kan worden vastgesteld of de maatregelen daarmee doeltreffend en doelmatig zijn. Dit zou betekenen dat de maatregelen hebben geleid tot een verbeterde concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers. De gevolgen hiervan zouden dan ook een stijging in het aantal transacties door starters zijn.

1.4 Opbouw

Om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling is het eerst noodzakelijk te stellen waar de overdrachtsbelasting betrekking op heeft en wat de gevolgen van deze heffing zijn. Dit onderwerp wordt in hoofdstuk 2 besproken. In hoofdstuk 3 zal de aanleiding tot de tariefdifferentiatie uiteen worden gezet. Hierna zal in hoofdstuk 4 specifiek worden ingegaan op de nieuwe startersvrijstelling, de verschillende reacties in de literatuur, de doeltreffendheid en de gevolgen voor het prijsniveau van woningen. In hoofdstuk 5 zal vervolgens aandacht worden besteed aan het verhoogde algemene tarief, de reacties in de literatuur, de doeltreffendheid en de gevolgen hiervan voor het prijsniveau van woningen. Nadat de afzonderlijke regelingen uiteen zijn gezet, volgt de conclusie met daarin de beantwoording van de probleemstelling in hoofdstuk 6.

¹⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 2.

1.5 Aanpak

Om de gevolgen op het prijsniveau van woningen van de tariefdifferentiatie in kaart te brengen, heb ik begin mei een interview afgenomen met Paul de Vries, woningmarktexpert bij Kadaster. In dit interview zijn de cijfers over de invloed van de startersvrijstelling op het eerste kwartaal van 2021 geëvalueerd. Begin juni heb ik een aanvullend interview gehad met Paul de Vries. Hierin zijn de cijfers van april 2021 besproken, aangezien deze begin mei nog niet beschikbaar waren. Cijfers over het aankoopgedrag van beleggers verschijnen in september 2021. In de interviews is daarom een verwachting van het aankoopgedrag van beleggers besproken.

2. De overdrachtsbelasting, toen en nu

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een algemeen beeld van de overdrachtsbelasting. Allereerst wordt de geschiedenis van de overdrachtsbelasting behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de systematiek van de overdrachtsbelasting. Hierbij komt aan de orde wat de overdrachtsbelasting tracht te belasten. Nadien wordt er ingehaakt op de rechtvaardigingsgronden van de overdrachtsbelasting. Ten slotte worden de gevolgen van de heffing op de economie en de maatschappij besproken.

2.2 Geschiedenis

De wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 (hierna: WBR) volgt uit een registratie- en zegelbelasting die stamt uit de tijd van het oude Egypte. In deze tijd werd er 5% registratierecht geheven bij de verkoop van zowel roerende als onroerende zaken. Later in de Griekse oudheid werd voor de heffing aangesloten bij de overdracht van enkel onroerende zaken.¹⁷

Nederland werd voor het eerst geconfronteerd met een belasting op onroerende zaken toen de hertog van Alva als landvoogd aantrad in 1567 tijdens de Tachtigjarige oorlog. Alva introduceerde een tweetal penningen: een tiende penning en een twintigste penning. Door de tiende penning werd er 10% geheven bij de verkoop van alle roerende goederen.¹⁸ Deze penning kan derhalve gezien worden als de voorloper van de huidige omzetbelasting. De twintigste penning kan gezien worden als de voorloper van de overdrachtsbelasting. Zo werd er door de penning 5% belasting geheven bij de verkoop van onroerende zaken.¹⁹ Zowel de verkoper als de koper werden ieder voor de helft belastingplichtig voor deze heffing. Na de tijd van de Spaanse bezetting bleef deze vorm van overdrachtsbelasting bestaan.

¹⁷ J.Th. de Smidt, *Vier eeuwen overdrachtsbelasting? in: Fiscaliteit in Nederland (50 jaar Belastingmuseum prof. dr. Van der Poel)*, De Walburg Pers/Kluwer Deventer 1987.

¹⁸ F.H.M. Grapperhaus, *Alva en de Tiende Penning*, Zutphen-Deventer, 1982.

¹⁹ Trouw, *Overdrachtsbelasting*, 17 december 2010.

De huidige Wet WBR volgt uit de Franse Wet '22 Frimaire An VII' die in 1812 in Nederland werd ingevoerd.²⁰ Deze Franse registratiewet zag eveneens toe op de overdracht van onroerende zaken. De heffing bedroeg 4% van de koopprijs. Bovendien moest er een zegelrecht en overschrijvingskosten afgedragen worden.²¹ De wet is vervolgens geïmplementeerd in de Nederlandse Registratiewet 1917. De zegelrechten zijn gerealiseerd in de Zegelwet 1917.²²

De Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 zijn opgevolgd door de Registratiewet 1970 en de WBR.²³ De WBR uit die tijd bestond aanvankelijk uit vier afzonderlijke belastingen: de overdrachtsbelasting, de kapitaalbelasting, de beursbelasting en de assurantiebelasting. Zowel de beursbelasting als de kapitaalbelasting zijn afgeschaft, respectievelijk op 21 juni 1990 en 1 januari 2006.²⁴

De huidige WBR kent derhalve twee heffingen: de overdrachtsbelasting en de assurantiebelasting.

Bij invoering van de overdrachtsbelasting bedroeg het tarief 5%.²⁵ Dit percentage was voor alle in Nederland gelegen onroerende zaken van toepassing. In 1979 is dit tarief verhoogd naar 6%.²⁶ De verhoging van de overdrachtsbelasting had als doel onder andere de verlaging van de loon- en inkomstenbelasting te dekken. Dit 6%-tarief is lange tijd van kracht geweest, tot in 2012 een gedifferentieerd tarief werd geïntroduceerd. Bij de verkrijging van een woning was niet langer 6% overdrachtsbelasting verschuldigd, maar 2%.²⁷ Hiermee werd beoogd een sterke impuls te geven aan de woningmarkt. Voor andere onroerende zaken dan woningen bleef het 6%-tarief van kracht. Deze regeling gold in eerste instantie voor één jaar.

²⁰ P.E. Halprin en C.M. Van Veelen, *Leidraad overdrachtsbelasting*, Deventer: Wolters Kluwer 2015, hoofdstuk 1 p. 1.

²¹ A.M. Elias en F. Sonneveldt, *De invloed van de Frimairewet op de overdrachtsbelasting en het successierecht in Nederland: een historisch overzicht*, 1999.

²² J.W.A. Rheinfeld, *Registratie- en Zegelwet*, Publicaties vanwege het centrum voor notarieel recht, 2014/2.I.C.

²³ Kamerstukken II 1969/1970, 10560, nr. 3, p. 9.

²⁴ P.E. Halprin en C.M. Van Veelen, *Leidraad overdrachtsbelasting*, Deventer: Wolters Kluwer 2015, hoofdstuk 1 p. 3.

²⁵ Kamerstuk II 1969/70, 10560, nr. 2, p. 2.

²⁶ Kamerstukken II 1978/79, 15343, nr. 3, p. 5.

²⁷ Kamerstukken II 2011/12, 33003, nr. 3, p. 36.

In het Begrotingsakkoord van 2013 werd echter een structurele verlaging van overdrachtsbelasting ingesteld.²⁸

2.3 Systematiek

De overdrachtsbelasting wordt geheven over de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen.²⁹

2.3.1 Verrijking

Een verkrijging kan zowel onder algemene als onder bijzondere titel plaatsvinden.³⁰ Een verkrijging onder algemene titel omvat onder andere verkrijgingen door erfopvolging, boedelmenging, fusie, zuivere splitsing en door afsplitsing.³¹

Een verkrijging onder bijzondere titel bestaat uit een verkrijging door verjaring en door onteigening.³² Voor de WBR wordt de verkrijging van economisch eigendom mede als belastbare verkrijging aangemerkt.³³

Echter, niet elke eigendomsverrijking is belast. Zo worden de verkrijgingen krachtens boedelmenging, erfrecht of verjaring niet aangemerkt als verkrijging.³⁴ Vorenstaande is eveneens van toepassing voor verkrijgingen krachtens verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin de verkrijger gerechtigd was als rechtverrijkende onder algemene titel.³⁵ De verkrijging krachtens natrekking van een zaak op het tijdstip waarop die zaak wordt aangebracht op, aan of in een onroerende zaak wordt eveneens niet als verkrijging aangemerkt.³⁶ Dit heeft dan ook als gevolg dat deze rechtshandelingen niet onder het bereik van de overdrachtsbelasting vallen.

²⁸ Begrotingsakkoord 2013: Verantwoordelijkheid nemen in crisistijd, 25 mei 2012.

²⁹ Artikel 2 eerste lid WBR.

³⁰ Boek 3 artikel 80 eerste lid BW.

³¹ Boek 3 artikel 80 tweede lid BW.

³² Boek 3 artikel 80 derde lid BW.

³³ Artikel 2 tweede lid WBR.

³⁴ Artikel 3 eerste lid onderdeel a WBR

³⁵ Artikel 3 eerste lid onderdeel b WBR.

³⁶ Artikel 3 eerste lid onderdeel b WBR.

2.3.2 Onroerende zaken in Nederland gelegen

Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten.³⁷ Het begrip onroerend wordt gedefinieerd als grond, nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd.³⁸

De overdrachtsbelasting ziet enkel toe op verkrijgingen van onroerende zaken die in Nederland gelegen zijn. Het begrip Nederland omvat het in Europa gelegen deel van het Koninkrijk der Nederlanden alsmede de exclusieve economische zone van het Koninkrijk.³⁹ Een roerende zaak valt derhalve niet onder het bereik van de overdrachtsbelasting, evenals onroerende zaken die buiten Nederland gelegen zijn.

2.3.3 Rechten

Rechten zijn vermogensrechten indien ze overdraagbaar zijn, of ertoe strekken de rechthebbende voordeel te verschaffen, ofwel verkregen zijn in ruil voor verstrekken of in het vooruitzicht gesteld stoffelijk voordeel.⁴⁰

Niet elke verkrijging van rechten waaraan een in Nederland gelegen onroerende zaak is onderworpen, vormt een belastbare verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Zo worden de rechten van grondrente, pand en hypotheek niet aangemerkt als kwalificerende rechten.⁴¹

2.3.4 Wijze van heffing

De overdrachtsbelasting wordt geheven van de verkrijger.⁴² Daarnaast moet de belasting op aangifte worden voldaan.⁴³ Het aangiftebiljet moet het verschuldigde bedrag, eventueel meegeleverde roerende zaken, alsmede een eventueel beroep op een vrijstelling van overdrachtsbelasting bevatten.⁴⁴ De verklaring, die moet worden afgegeven om gebruik te maken van de startersvrijstelling, is eveneens onderdeel van de aangifte.⁴⁵ De verkrijger is gehouden de belasting binnen een maand na het tijdstip waarop de belastingschuld is

³⁷ Boek 3 artikel 1 BW.

³⁸ Boek 3 artikel 3 eerste lid BW.

³⁹ Artikel 2 derde lid onderdeel d ten derde AWR.

⁴⁰ Boek 3 artikel 6 BW.

⁴¹ Artikel 5 WBR.

⁴² Artikel 16 WBR.

⁴³ Artikel 17 WBR.

⁴⁴ Artikel 21a Uitvoeringsregeling AWR 1994.

⁴⁵ Artikel 15a eerste lid WBR.

ontstaan, te voldoen.⁴⁶ Indien de belasting geheel of gedeeltelijk niet is voldaan, kan de inspecteur de te weinig geheven belasting naheffen.⁴⁷ Er mag tot vijf jaren na het einde van het kalenderjaar waarin de belastingschuld is ontstaan of de teruggaaf is verleend, worden nageheven.⁴⁸

2.3.5 Maatstaf van heffing en tarief

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan de onroerende zaak is onderworpen, waarop de verkrijging betrekking heeft. Deze waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie.⁴⁹

Voor de waarde wordt aangesloten bij de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak.⁵⁰

Binnen de overdrachtsbelasting is sprake van een gedifferentieerd tarief. Zo is een tarief van 2% van kracht voor een woning of rechten waaraan deze is onderworpen die wordt verkregen door een natuurlijk persoon. Deze natuurlijk persoon moet de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk gaan gebruiken.⁵¹ Dat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt gaat worden moet daarnaast stellig en zonder voorbehoud worden verklaard in een schriftelijke verklaring. De aanhorigheden die tot de woning behoren, vallen eveneens onder het tarief van 2% indien zij tegelijk met de woning worden verkregen.⁵² Voor de verkrijging van de economische eigendom van de woning geldt echter niet het 2%-tarief.⁵³ Voor de overige verkrijgingen is een tarief van 8% van toepassing.⁵⁴

2.4 Rechtvaardigingsgronden

Een goed belastingstelsel moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Ten eerste moet een belastingstelsel eerlijk zijn, oftewel het moet gerechtvaardigd zijn binnen de normen van de samenleving.⁵⁵ Ten tweede moet het een effectief stelsel zijn, de beoogde doelen moeten

⁴⁶ Artikel 19 derde lid AWR.

⁴⁷ Artikel 20 eerste lid AWR.

⁴⁸ Artikel 20 derde lid AWR.

⁴⁹ Artikel 9 eerste lid WBR.

⁵⁰ Artikel 52 WBR.

⁵¹ Artikel 14 tweede lid WBR.

⁵² Artikel 14 vijfde lid WBR.

⁵³ Artikel 14 vierde lid WBR.

⁵⁴ Artikel 14 eerste lid WBR.

⁵⁵ L.G.M. Stevens en R.C. de Smit, *Elementair Belastingrecht*, 2019/2020, p. 10.

verwezenlijkt worden. Ten derde moet het efficiënt zijn, dat wil zeggen dat de beoogde doelen met geringe uitvoeringskosten te behalen zijn. Ten slotte moet een goed belastingstelsel eenvoudig zijn, het moet duidelijk zijn voor de samenleving.

Bovendien heeft belastingheffing drie functies: een budgettaire functie, een instrumentele functie en een steunfunctie.⁵⁶ De hoofdfunctie van belastingheffing is de budgettaire functie. Deze functie ziet erop toe dat er belasting wordt geheven ter dekking van de overheidskosten.⁵⁷ Door de instrumentele functie van belastingheffing worden conjuncturen en belastingplichtigen gestuurd door de overheid. Aan belastingheffing wordt ook een steunfunctie toegekend.

De voornaamste functie van de overdrachtsbelasting is de budgettaire functie.⁵⁸

Belastingheffing kent daarnaast een aantal beginselen. Deze zijn verdeeld in de rechts- of verdelingsbeginselen en de doelmatigheidsbeginselen.⁵⁹ Tot de rechts- of verdelingsbeginselen behoren het draagkrachtbeginsel, het profijtbeginsel en het beginsel van de bevoorrechte verkrijging. De doelmatigheidsbeginselen bestaan uit het welvaartbeginsel, het beginsel van de minste pijn en het beginsel van de optimale realisatie.

Voor de overdrachtsbelasting zijn het draagkrachtbeginsel en het profijtbeginsel niet van belang.⁶⁰ Uit de overdracht van onroerende zaken kan niets worden geconcludeerd over draagkracht.⁶¹ Ondanks dat genothebbers van onroerende zaken profijt hebben van een aantal overheidsvoorzieningen, is dit eveneens geen rechtvaardigingsgrond voor de overdrachtsbelasting. Eigenaren van onroerende zaken dragen namelijk onder andere notariskosten en onroerendezaakbelastingen af.⁶²

⁵⁶ L.G.M. Stevens en R.C. de Smit, *Elementair Belastingrecht*, 2019/2020, p. 5.

⁵⁷ N.C.G. Gubbels, *Samenlevingsverbanden in de inkomstenbelasting en de schenk- en erfbelasting*, Fiscale Monografieën, 2011, nr. 136.

⁵⁸ W.J.M. Vennix, *De toekomst van de overdrachtsbelasting*, WFR 1995/994.

⁵⁹ B. Schendstok, *W.J. de Langen: De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht*, WFR 1959/665.

⁶⁰ P.W. Hofman, *Het belang van economisch eigendom in de WBR*, WFR 2007/197.

⁶¹ W.J.M. Vennix, *De toekomst van de overdrachtsbelasting*, WFR 1995/994.

⁶² W.J.M. Vennix, *Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?*, WFR 2011/1104.

Op basis hiervan kan dan ook worden geconcludeerd dat de overdrachtsbelasting geen sterke rechtvaardigingsgrond heeft. Als argument voor de overdrachtsbelasting wordt aangedragen dat de belasting eenvoudig is, het weinig uitvoeringskosten met zich meebrengt en moeilijk te ontgaan is.⁶³ Vooral het budgettaire aspect lijkt dus het bestaansrecht van de overdrachtsbelasting. Hierdoor zijn er veel tegenstanders van de overdrachtsbelasting, zij pleiten voor afschaffing van de heffing.⁶⁴

2.5 Invloed op economie en maatschappij

De overdrachtsbelasting heeft invloed op de economie, de arbeidsmarkt en het milieu. Doordat er voor de overdrachtsbelasting wordt aangesloten bij de verkrijging van vastgoed, wordt de doorstroom op de woningmarkt belemmerd.⁶⁵ Dit wordt bevestigd in het onderzoek van Van Leuvensteijn en Koning.⁶⁶ Woningeigenaren zijn in mindere mate bereid te verhuizen dan huurders van een woning. Zo zou een stijging van een procentpunt van de totale transactie kosten, waartoe de overdrachtsbelasting behoort, leiden tot een verminderde verhuisbereidheid van 8%.⁶⁷ Dit belemmert ook de arbeidsmarkt. Zo zijn woningeigenaren minder in beweging op de arbeidsmarkt dan huurders van woningen.⁶⁸ Dit leidt tot verschillende negatieve externe effecten. Doordat woningeigenaren minder bereid zijn te verhuizen blijven onder andere files bestaan.⁶⁹ Op deze wijze heeft de overdrachtsbelasting een negatieve invloed op het milieu.

Vorenstaande is het gevolg van het zogenoemde lock-in effect van de overdrachtsbelasting. Het lock-in effect houdt in dat de overdrachtsbelasting als last wordt gezien door woningbezitters. Deze gemiddelde last neemt af naarmate de eigenaar langer de woning

⁶³ Kamerstukken II 1999/2000, 27030, nr. B.

⁶⁴ W.J.M. Vennix, *De toekomst van de overdrachtsbelasting*, WFR 1995/994.

⁶⁵ CPB, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, 2006, p. 11.

⁶⁶ M. van Leuvensteijn en P. Koning, *The effects of Home-ownership on Labour Mobilty in The Netherlands: Oswald's theses revisited*, 2000, p. 16.

⁶⁷ M. van Leuvensteijn en J. van Ommeren, *New evidence of the effects of transaction costs on residential mobility*, *Journal of regional science* (45), 2005, p. 681.

⁶⁸ M. van Leuvensteijn en P. Koning, *The effects of Home-ownership on Labour Mobilty in The Netherlands: Oswald's theses revisited*, p. 17.

⁶⁹ W.J.M Vennix, *Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?*, WFR 2011/1104.

bezit. Dit heeft direct invloed op de verhuisbereidheid. Woningbezitters wonen hierdoor langer in een woning, dan wanneer er geen overdrachtsbelasting zou bestaan.⁷⁰

Ook het permanent verlagen van het tarief heeft een positieve invloed op de verhuisbereidheid.⁷¹ Om deze reden is in 2012 het 2%-tarief voor woningen geïntroduceerd.

2.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk zijn verschillende aspecten van de overdrachtsbelasting aan de orde gekomen. Hieruit blijkt dat de overdrachtsbelasting een lange historie kent. De heffing dient voornamelijk een budgettair doel, waardoor er geen sterke rechtsgrond is. Hierdoor wordt er in literatuur gepleit voor afschaffing van de overdrachtsbelasting. Bovendien heeft de heffing een negatief effect op zowel de woningmarkt, arbeidsmarkt als het milieu.

⁷⁰ S. Cnossen, *Schaf de assurantiebelaasting af en onderwerp verzekeringsdiensten aan de btw*, WFR 2011/1161.

⁷¹ Kamerstukken I, 2011/12, 33287, nr. D.

3. Aanleiding voor de tariefdifferentiatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt besproken wat de aanleiding van de tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting is. Er wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt, waaronder de huizenprijzen en de concurrentie tussen starters en beleggers.

3.2 Tariefdifferentiatie

Met ingang van 1 januari 2021 is er een nieuwe vrijstelling binnen de overdrachtsbelasting van kracht.⁷² Dit is de zogenoemde startersvrijstelling. Daarnaast is er een verhoogd algemeen tarief van 8% ingevoerd. Dit tarief is van toepassing op verkrijgingen van in Nederland gelegen onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen, waarvoor er geen vrijstelling bestaat en het 2% tarief niet van toepassing is.

Het doel van deze tariefdifferentiatie is duidelijk. Er wordt getracht de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren.⁷³ De gedachte is enerzijds dat de startersvrijstelling een drukkend effect heeft op de aankoopkosten van een woning voor starters. Hierdoor wordt het aankopen van een woning voor deze groep aantrekkelijker. Anderzijds zou hiermee de concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers verbeterd worden. Beleggers betalen immers meer overdrachtsbelasting, terwijl starters geen overdrachtsbelasting betalen. Waar beleggers voor 2021 2% overdrachtsbelasting verschuldigd waren bij het verkrijgen van een woning, is dat nu 8%. De invoering van het verhoogde tarief is bedoeld om beleggers te ontmoedigen te investeren in woningen.

De tariefdifferentiatie is een reactie op verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt.

3.2.1 Krapte op de woningmarkt

Sinds het dieptepunt in 2013, stijgen de prijzen van koopwoningen. In 2020 was de stijging van de prijsindex zo hoog, dat dit de hoogste stijging sinds 1995 betrof.⁷⁴ Ten opzichte van

⁷² Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 6.

⁷³ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 8.

⁷⁴ Sinds 1995 wordt de prijsindex gemeten.

2019, is de prijsindex in 2020 met 7,8% gestegen.⁷⁵ Dit betekent concreet dat kopers in 2020 gemiddeld 26.000 euro meer moesten betalen voor een woning dan in 2019.⁷⁶

Dat de prijzen op de woningmarkt ongekend hoog zijn, is het gevolg van meerdere factoren. De lage hypotheekrente, overwaarden in woningen van doorstromers, de relatief lage werkloosheid, de hoge inkomens en vermeerderd spaargeld hebben enerzijds invloed op de vraag naar woningen.⁷⁷ Anderzijds is het aanbod op de woningmarkt vele malen kleiner dan de vraag. Zo was er in Nederland in 2020 een woningtekort van 331.000 woningen.⁷⁸ Hierdoor ontstaat er krapte op de woningmarkt.

Door de krapte is er weinig keuze bij het kopen van een woning. In 2020 nam de spanning op de woningmarkt verder toe, blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM).

Kwartaal 2020	Krapte-indicator
Eerste kwartaal	2,8 ⁷⁹
Tweede kwartaal	2,7 ⁸⁰
Derde kwartaal	2,0 ⁸¹
Vierde kwartaal	1,9 ⁸²

Tabel 1: Krapte-indicator 2020 per kwartaal. Bron: NVM

De krapte-indicator geeft een beeld van de keuze die een koper gemiddeld op de woningmarkt heeft. Concreet geeft het de verhouding tussen het woningaanbod en woningtransacties aan.⁸³ Naarmate de krapte-indicator daalt, wordt de markt krappere. In het eerste kwartaal van 2020 was de krapte-indicator 2,8, hetgeen betekent dat een koper in deze periode gemiddeld keuze had uit minder dan drie woningen. In het vierde kwartaal van 2020 had de koper gemiddeld keuze uit minder dan twee woningen.

⁷⁵ CBS, *Prijzen bestaande koopwoningen stijgen in 2020 door naar recordniveau*, 22 januari 2021.

⁷⁶ Rabobank, *De meest opvallende cijfers over de koopwoningmarkt in 2020*, 2 februari 2021.

⁷⁷ Rabobank, *Huizenprijzen stijgen verder, stedelingen blijven vooral in de stad kopen*, 10 december 2020.

⁷⁸ NOS, *845.000 nieuwe woningen nodig tot 2030 om tekort terug te dringen*, 16 juni 2020.

⁷⁹ NVM, *Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2020*, april 2020, p.9.

⁸⁰ NVM, *Analyse Woningmarkt 2^e kwartaal 2020*, juli 2020, p.14.

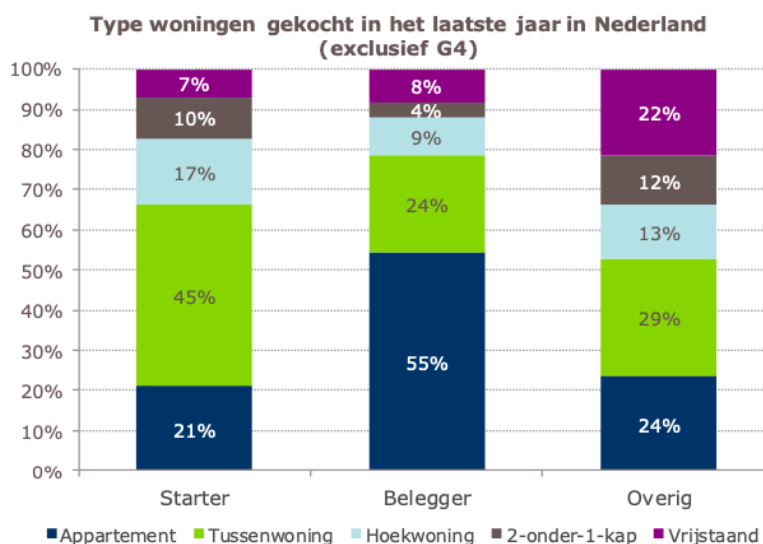
⁸¹ NVM, *Analyse Woningmarkt 3^e kwartaal 2020*, oktober 2020, p.15.

⁸² NVM, *Analyse Woningmarkt 4^e kwartaal 2020*, december 2020, p.16.

⁸³ NVM, *Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2021*, april 2021, p.14.

Volgens NVM zweeft de krapte indicator op een evenwichtige woningmarkt tussen 5 en 10.⁸⁴ Als de krapte-indicator onder 5 daalt, is er sprake van een markt waarop verkopers macht hebben, een “verkopersmarkt”.

Deze krapte treft vooral starters. Uit onderzoek van Dialogic volgt dat het grootste deel van de starters, namelijk 45%, een tussenwoning kopen.⁸⁵



Figuur 1: Type woningen gekocht in 2018 in Nederland. Bron: Rapport Dialogic Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers.

Van alle woningtypen, is de krapte-indicator van tussenwoningen het laagst. De krapte blijkt uit onderstaande tabel.

Kwartaal 2020	Krapte-indicator tussenwoning
Eerste kwartaal	1,6 ⁸⁶
Tweede kwartaal	1,7 ⁸⁷
Derde kwartaal	1,3 ⁸⁸
Vierde kwartaal	1,2 ⁸⁹

Tabel 2: Krapte-indicator tussenwoning 2020 per kwartaal. Bron: NVM.

⁸⁴ NVM, *Marktinformatie koopwoningen*.

⁸⁵ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.27.

⁸⁶ NVM, *Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2020*, april 2020, p.9.

⁸⁷ NVM, *Analyse Woningmarkt 2^e kwartaal 2020*, juli 2020, p.14.

⁸⁸ NVM, *Analyse Woningmarkt 3^e kwartaal 2020*, oktober 2020, p.15.

⁸⁹ NVM, *Analyse Woningmarkt 4^e kwartaal 2020*, december 2020, p.16.

Oftewel, kopers hebben zeer weinig keuze bij het kopen van een tussenwoning. Deze krapte heeft een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Starters moeten al hun geld gebruiken om aan een woning te komen.⁹⁰ Dit laat exact het probleem zien van de starters. De krapte op de markt is een van de redenen voor de invoering van de startersvrijstelling.

Er is al eerder getracht starters te helpen door middel van de overdrachtsbelasting. In 2012 was er sprake van een verlaging van het algemene tarief van 6% naar 2% voor woningen.⁹¹ Hier werd, net zoals in 2021, gepoogd starters te helpen op de markt door de aankoopkosten van een woning te verlagen. Hiermee werd beoogd een impuls te geven aan de woningmarkt, die in zwaar weer verkeerde na de kredietcrisis. Het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt daalde sterk, waardoor er zeer weinig transacties plaatsvonden op de markt. Niet alleen starters zouden voordeel hebben van deze tijdelijke regeling, maar ook doorstromers, het bedrijfsleven en de financiële sector.⁹² Een sterkere woningmarkt zou bovendien de arbeidsmobiliteit ten goede komen.⁹³

De opwaartse prijsontwikkeling, die in 2020 te zien was, was eveneens het gevolg van de lage hypotheekrente.⁹⁴ Een lage hypotheekrente leidt ertoe dat geld lenen aantrekkelijker wordt doordat de maandlasten dalen. Daarnaast kunnen huizenkopers hogere leningen aangaan. In 2020 bedroeg de gemiddelde hypotheek 312.100 euro.⁹⁵ Dit is 7,9% hoger dan de gemiddelde hypotheek in 2019. Er kleeft echter een nadeel aan de lage hypotheekrente. Kopers hebben meer ruimte om een vraagprijs te overbieden, waardoor huizenprijzen stijgen.

De opwaartse beweging van de prijzen op de woningmarkt is te wijten aan verschillende factoren zoals de lage hypotheekrente en het geringe woningaanbod. Doordat prijzen stijgen, zijn verkrijgers van een woning in verhouding meer overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende

⁹⁰ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

⁹¹ Kamerstukken II 2011/12, 33003, nr. 3, p. 36.

⁹² Brief Staatssecretaris van Financiën *Overdrachtsbelasting. Tijdelijk verlaagd tarief bij verkrijging woningen* 1 juli 2011.

⁹³ Kamerstukken II 2011/12, 33003, nr. 3, p. 36.

⁹⁴ RTL Nieuws, *Hypotheekrente toch weer gedaald in 2020, maar het kan nog (een beetje) lager*, 7 januari 2021.

⁹⁵ NOS, *Nog nooit zo veel hypotheeken afgesloten als in 2020, 'geen spoor van afkoeling'*, 7 januari 2021.

zaak of het recht waar deze is onderworpen. Deze waarde is ten minste gelijk aan de tegenprestatie.⁹⁶ Derhalve is de krapte op de woningmarkt een van de aanleidingen tot de tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting.

3.2.2 Concurrentie tussen starters en beleggers

Een andere aanleiding tot de tariefdifferentiatie is de concurrentie tussen starters en beleggers op de woningmarkt. Volgens Kadaster kochten beleggers in de afgelopen tien jaar meer woningen dan ooit.⁹⁷ Zij kochten de afgelopen tien jaar ruim 15% van de woningen in Nederland.

Uit onderzoek van Dialogic volgt dat het aantal transacties op de woningmarkt is toegenomen met 90% tussen 2011 en 2018.⁹⁸ Het aantal transacties van beleggers ten opzichte van starters is hierbij harder gestegen. Het aantal aankopen door beleggers steeg jaarlijks met 13,2%, terwijl het aantal transacties van starters met gemiddeld 4,1% toenam. Uit het onderzoek van Kadaster en de Universiteit van Amsterdam bleek dat het verkrijgen van een woning voor starters lastiger is, aangezien beleggers de starters kunnen overbieden.⁹⁹ Beleggers hebben in beginsel meer vermogen dan starters.

Bovendien is de woningprijs binnen een gebied waarin beleggers actief zijn, hoger dan de woningprijs binnen een gebied waarin beleggers niet actief zijn.¹⁰⁰ Zo vertelde Paul de Vries van het Kadaster tijdens het eerste door mij afgenomen interview dat de huizenprijzen in Rotterdam-Zuid zijn gestegen door de vraag naar woningen van beleggers in dat gebied.¹⁰¹ Begin 2017 betrof de gemiddelde huizenprijs in dit gebied 117.000, eind 2020 was dit gestegen naar 179.000.¹⁰²

⁹⁶ Artikel 9 eerste lid WBR.

⁹⁷ Kadaster, *Wat doet aanpassing overdrachtsbelasting met woningmarkt?*, 13 maart 2021.

⁹⁸ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.23.

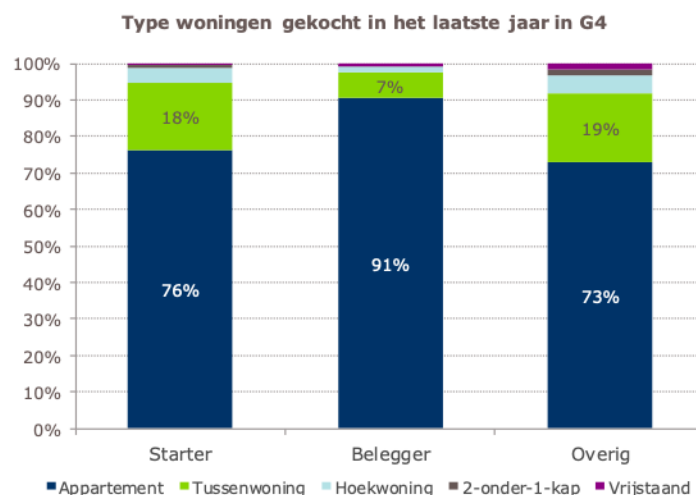
⁹⁹ Kadaster en Universiteit van Amsterdam. *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt*, oktober 2019, p. 6.

¹⁰⁰ Kadaster en Universiteit van Amsterdam. *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt*, oktober 2019, p. 29.

¹⁰¹ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

¹⁰² NRC, *Rotterdam-Zuid ging van 'wild west' naar geliefde woonwijk*, 16 april 2021.

Dit probleem moet echter genuanceerd worden. Zo is het aandeel van beleggers voornamelijk in stedelijke gebieden groot.¹⁰³ Vooral studentensteden en grote steden zijn aantrekkelijk voor deze groep kopers.¹⁰⁴ Binnen deze steden groeit het aandeel van beleggers. Niettemin verschilt de groei per stad en per wijk. Zo steeg het aandeel van beleggers in Amsterdam en Rotterdam in de periode 2009-2018 met meer dan 10%. In Groningen, Utrecht en Eindhoven betrof de stijging ongeveer 5%.¹⁰⁵ Bovendien concurreren starters alleen bij bepaalde typen woningen met beleggers. Zoals vermeld in paragraaf 3.2.1 zijn starters landelijk gezien voornamelijk geïnteresseerd in tussenwoningen. Beleggers richten zich echter grotendeels op appartementen (zie figuur 1). In stedelijke gebieden, waar beleggers zeer actief zijn, richten zowel starters als beleggers zich op appartementen.¹⁰⁶ Dit blijkt uit figuur 2.



Figuur 2: Type woningen gekocht in stedelijke gebieden. Bron: Rapport Dialogic Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers.

De concurrentie tussen starters en beleggers is derhalve voornamelijk een regionaal probleem. Desalniettemin vloeit de startersvrijstelling en het verhoogde tarief in de overdrachtsbelasting voort uit dit probleem.

¹⁰³ Kadaster en Universiteit van Amsterdam. *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt*, oktober 2019, p. 13.

¹⁰⁴ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.25.

¹⁰⁵ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.26.

¹⁰⁶ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p. 27.

3.3 Deelconclusie

Er is door middel van de tariefdifferentiatie getracht de positie van starters te verbeteren op de woningmarkt. Dit volgt uit twee ontwikkelingen op de woningmarkt. Enerzijds volgt de tariefdifferentiatie uit de krapte, die te wijten is aan de lage hypotheekrente en het geringe aanbod. Hierdoor stijgen de prijzen op de markt. Dit is een van de aanleidingen tot het introduceren van de startersvrijstelling. Anderzijds is de concurrentie tussen starters en beleggers ook aanleiding tot de tariefdifferentiatie.

4. Startersvrijstelling en de invloed op het prijsniveau van woningen

4.1 Inleiding

In de literatuur is vaak geschreven dat de startersvrijstelling niet of slechts beperkt doeltreffend is.¹⁰⁷ Deze reacties zullen in dit hoofdstuk uiteengezet worden. Daarnaast wordt aan de hand van de cijfers over de eerste maanden van 2021 onderzocht of de regeling al dan niet doeltreffend is. Vervolgens wordt ingegaan op het effect van de startersvrijstelling op het prijsniveau van woningen in begin 2021.

4.2 Startersvrijstelling

De startersvrijstelling is bedoeld voor natuurlijke personen die meerderjarig zijn, maar jonger dan 35 jaar.¹⁰⁸ Deze starter moet om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling, een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, verkrijgen. Bovendien mag de verkrijger de vrijstelling nog niet eerder gebruikt hebben, het is namelijk een eenmalige vrijstelling.¹⁰⁹ Dit moet voorafgaande aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk worden verklaard. Daarnaast moet de verkrijger de woning of rechten waaraan deze is onderworpen, anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Dit betekent dat de koper in beginsel minimaal zes maanden de woning als hoofdverblijf moet gebruiken.¹¹⁰

Starters die aan bovengenoemde voorwaarden voldoen, zijn geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Voldoen zij niet aan een van bovengenoemde voorwaarden, vervalt de vrijstelling. Indien de koper niet voldoet aan de eis dat de woning minimaal zes maanden als hoofdverblijf moet dienen, wordt de vrijstelling teruggedonnen. De vrijstelling blijft echter van kracht indien er sprake is van bijzondere omstandigheden die zijn ontstaan na de verkrijging, zoals het overlijden van de verkrijger of een echtscheiding van de verkrijgers.¹¹¹

¹⁰⁷ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁰⁸ Artikel 15 eerste lid onderdeel p WBR.

¹⁰⁹ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 11.

¹¹⁰ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 12.

¹¹¹ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 13.

Het is bovendien niet van belang of de koper van de woning al een woning bezit.

Zogenaemde doorstromers kunnen zonder meer aanspraak maken op de startersvrijstelling indien zij voldoen aan de bovengenoemde voorwaarden.

Vanaf 1 april 2021 is de aanvullende voorwaarde van kracht waarbij de waarde van de verkrijging niet uit mag komen boven 400.000 euro.¹¹² Indien de woningwaarde hoger is, vervalt de vrijstelling volledig als de woning op of na dit tijdstip wordt verkregen.

4.3 Doeltreffendheid

4.3.1 Reacties in de literatuur

Al voor de invoering van de startersvrijstelling klonk er kritiek vanuit de literatuur. Zo wordt de vrijstelling door A. Rozendal niet of beperkt effectief bevonden.¹¹³ Allereerst wordt de concurrentie die starters van beleggers ondervinden, overschat. Starters concurreren niet alleen met beleggers, maar onder andere ook met andere starters. Rozendal voegt hieraan toe dat de startersvrijstelling voornamelijk zal toekomen aan hoogopgeleide starters. Van de starters die een woning hebben weten te bemachtigen is 75% hoogopgeleid en heeft gemiddeld een hoger inkomen.¹¹⁴ Deze groep kopers kan een hogere bieding uitbrengen, waardoor zij logischerwijs eerder een woning kunnen aankopen. Hierdoor komt de startersvrijstelling voornamelijk deze groep toe. Niet alle starters zullen derhalve het voordeel van de regeling hebben.

Bovendien ondervinden starters moeilijkheden op de woningmarkt door doorstromers. Dit is een groep die vanuit hun woning verhuist naar een andere woning.¹¹⁵ Sinds 2013 groeit het aantal woningtransacties van deze groep. Dit is te verklaren door factoren zoals vergrijzing.¹¹⁶ De doorstromers richten zich op dezelfde woningen als starters. Hierdoor daalt het aandeel van starters op de woningmarkt.¹¹⁷ Doorstromers kunnen namelijk de

¹¹² Kamerstukken II 2020/21, 35 567, nr. 28, p. 2.

¹¹³ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹¹⁴ Sociaal-Economische Raad, *Hoge Verwachtingen, Kansen en belemmeringen voor jongeren in 2019*, SER-Verkenning 19/11, p. 118-119.

¹¹⁵ Kadaster en Universiteit van Amsterdam, *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt*, oktober 2019, p. 14.

¹¹⁶ Sociaal-Economische Raad, *Hoge Verwachtingen, Kansen en belemmeringen voor jongeren in 2019*, SER-Verkenning 19/11, p. 148.

¹¹⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Staat van de woningmarkt jaarrapportage 2020*.

overwaarde van hun huis inzetten bij het kopen van een nieuwe woning. Een doorstromer kan hierdoor een starter overbieden, een starter heeft dit vermogen namelijk niet. Zo daalt het aandeel van koopstarters ten opzichte van doorstromers. Doorstromers die jonger dan 35 jaar zijn kunnen zonder meer aanspraak maken op de vrijstelling, indien zij aan de overige vereisten voldoen. A. Rozendal concludeert dan ook dat de concurrentiepositie van starters dan niet wordt verbeterd.¹¹⁸

Door R.N.G. van der Paardt wordt de doeltreffendheid in twijfel getrokken omdat starters die 35 jaar of ouder zijn geen gebruik kunnen maken van de vrijstelling.¹¹⁹ In 2018 was 27% van starters 35 jaar of ouder.¹²⁰ Van der Paardt concludeert dat jongeren pas later over voldoende middelen beschikken om een huis te kopen, doordat de huizenprijzen stijgen.¹²¹ Dit is ook een reden waardoor de startersvrijstelling beperkt doeltreffend geacht wordt. Volgens R.D. de Jong is de naam ‘startersvrijstelling’ daarom misleidend.¹²² Niet alle starters kunnen een beroep doen op dit voordeel, terwijl bepaalde doorstromers zonder meer aanspraak kunnen maken op de regeling. H. de Kat is bovendien van mening dat de in 2021 ingevoerde wijzigingen, de regelgeving complexer maken.¹²³

Volgens A. Rozendal heeft de vrijstelling voorts een averechts effect op de kansen van starters.¹²⁴ De verhoogde vraag naar woningen als gevolg van de vrijstelling, in combinatie met een beperkt aanbod, leidt tot hoge prijzen. Het is dan ook lastig voor een starter om toe te treden tot de woningmarkt.

R. Stam is dan ook van mening dat de oplossing voor de problemen op de huizenmarkt ligt in het vergroten van het woningaanbod.¹²⁵ Als het woningaanbod stijgt, kunnen prijzen dalen. Het bouwen van woningen neemt echter niet direct alle problemen weg, doordat het tekort zeer geleidelijk zal afnemen.¹²⁶ Op lange termijn kan bouwen echter wel de krapte op de markt verminderen.

¹¹⁸ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹¹⁹ Van der Paardt, *Helpen de wijzigingen van de tarieven in de overdrachtsbelasting de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en doorstarters?*, BR 2021/26.

¹²⁰ Dialogic, *Addendum verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 3 april 2020, p. 16.

¹²¹ Van der Paardt, *Opschieten of even wachten; voorgestelde wijziging tarieven overdrachtsbelasting*, WPNR 2020/7303.

¹²² R.D. de Jong, *Commentaar – Artikel 15 – Wet op belastingen van rechtsverkeer*, 13 juni 2021.

¹²³ H. de Kat, *Overdrachtsbelasting in 2021*, BTW-bulletin 2021/32.

¹²⁴ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹²⁵ R. Stam, *Uitvergroot: Differentiatie tarief overdrachtsbelasting: nergens voor nodig!*, V-N 2020/41.0.

¹²⁶ NOS, *Woningtekort is niet de enige oorzaak van torenhoge huizenprijzen*, 6 juni 2021.

Peter Hein van Mulligen, econoom bij het CBS, heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van een verminderd aanbod.¹²⁷ In 2020 zijn er volgens het Kadaster 75.000 huizen gebouwd en zijn er 73.000 nieuwe huishoudens ontstaan. Volgens hem zijn de huidige hoge prijzen voornamelijk te wijten aan de lage rente, hoge vermogens en de startersvrijstelling binnen de overdrachtsbelasting.¹²⁸ Hij erkent echter wel dat het bouwen van woningen voor verlichting kan zorgen op de markt.

Ook J.P.M. Stubbé is geen voorstander van de startersvrijstelling en raadde het kabinet aan om de overdrachtsbelasting niet in te zetten als sturingsmiddel.¹²⁹ Zij zou maar een doel moeten hebben: het verwerven van opbrengst. In plaats daarvan zou het kabinet moeten kiezen voor een regeling die ingaat op de financieringsmogelijkheden van een woning. Door soepele leennormen voor starters te introduceren, kan deze groep gemakkelijker toetreden tot de markt.

De president van De Nederlandsche Bank (hierna: DNB), Klaas Knot, is hier echter op tegen.¹³⁰ Volgens Knot moet de vraag naar woningen niet gestimuleerd worden, omdat elke impuls aan de vraagkant leidt tot hogere prijzen. Daarnaast kan dit ertoe leiden dat huizen op lange termijn 'onder water' komen te staan. Dit is het geval wanneer de waarde van de woning lager is dan de hypotheekschuld.

Mirjam Bani, econoom woningmarkt bij ING, deelt deze mening.¹³¹ Volgens Bani moeten de financieringsmogelijkheden aangepakt worden. Hierdoor zullen prijzen gedrukt worden, stelt zij. Bovendien zou de prijsstijging volgens haar worden afgeremd als de startersvrijstelling wordt afgeschaft. Paul de Vries adviseert ook om de leennormen strenger te maken, zodat kopers niet meer de volledige waarde van de woning kunnen lenen.¹³² Dit zou volgens de Vries de beste manier zijn om de prijzen te drukken. De kans wordt dan kleiner dat woningen 'onder water' komen te staan.

¹²⁷ Nu.nl, *Experts: Bijbouwen niet ultieme oplossing voor betaalbare woningen*, 1 juni 2021.

¹²⁸ NOS, *Woningtekort is niet de enige oorzaak van torenhoge huizenprijzen*, 6 juni 2021.

¹²⁹ J.P.M. Stubbé, *Differentiatie in het tarief van de overdrachtsbelasting: niet doen!*, FBN 2020/46.

¹³⁰ NOS, *'DNB: economie herstelt sneller, risico's door oververhitte woningmarkt*, 2 juni 2021.

¹³¹ Nu.nl, *Experts: Bijbouwen niet ultieme oplossing voor betaalbare woningen*, 1 juni 2021.

¹³² Nu.nl, *Experts: Bijbouwen niet ultieme oplossing voor betaalbare woningen*, 1 juni 2021.

4.3.2 Doeltreffendheid in het eerste kwartaal 2021 nader onderzocht en verwachting voor de toekomst

Het doel van de startersvrijstelling is om de positie van alle starters op de woningmarkt te verstevigen door de aankoopkosten van een woning te verlagen.¹³³ De regeling is alleen doeltreffend als alle koopstarters gebaat zijn bij de vrijstelling.

Een van de redenen waarom de startersvrijstelling beperkt doeltreffend bevonden wordt, is het feit dat doorstromers jonger dan 35 jaar ook aanspraak kunnen maken op de regeling. Uit cijfers van het Kadaster over het eerste kwartaal van 2021 bleek dat 40% van alle 35-minners een doorstromer was.¹³⁴ Deze groep kan ook aanspraak maken op de startersvrijstelling, waardoor zij hetzelfde voordeel hebben als echte starters. De concurrentiepositie van de starters wordt dan niet verbeterd. Ook na de invoering van de startersvrijstelling ondervinden starters nog deze moeilijkheid op de woningmarkt. Dat betekent dat de maatregel in dit opzicht in het eerste kwartaal beperkt doeltreffend was.

Paul de Vries vertelde in het eerste door mij afgenomen interview echter dat de startersvrijstelling na verloop van tijd doeltreffender wordt.¹³⁵ Het is namelijk een eenmalige vrijstelling. Dit betekent dat het aantal doorstromers dat aanspraak op de startersvrijstelling kan maken, zal afnemen. Als een koopstarter op 28-jarige leeftijd een woning koopt waarbij hij aanspraak maakt op de vrijstelling, kan hij geen aanspraak meer maken wanneer hij op 34-jarige leeftijd een ander huis koopt.

Dit houdt in dat de startersvrijstelling beperkt doeltreffend wordt geacht omdat starters niet alleen concurreren met beleggers, maar ook met andere starters en doorstromers. Zo hebben voornamelijk de hoogopgeleide starters voordeel van de vrijstelling. Bovendien kunnen 'oudere' starters door de leeftijdsgrens geen gebruik maken op de vrijstelling. Doorstromers jonger dan 35 jaar, kunnen zonder meer aanspraak maken op de vrijstelling. In het eerste kwartaal van 2021 is ook te zien dat deze doorstromers sterk gebruik maken van de vrijstelling. Het feit dat een groep starters geen aanspraak kan maken op de vrijstelling en

¹³³ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 3.

¹³⁴ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

¹³⁵ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

een groep doorstromers wel, maakt de regeling beperkt doeltreffend. Het neemt niet alle problemen van de starters op de woningmarkt weg.

4.4 Invloed op prijsniveau van woningen

4.4.1 Eerste kwartaal 2021

Het kabinet erkende al bij de invoering van de startersvrijstelling dat hierdoor de vraag naar koopwoningen zou stijgen, doordat de aankoopkosten voor de starters dalen.¹³⁶ Het kabinet vermeldde daarbij ook dat de maatregel geen invloed zou hebben op het woningaanbod.¹³⁷ Er werd toen al gesteld dat de startersvrijstelling een prijsopdrijvend effect zou hebben door de toegenomen vraag.¹³⁸ In de literatuur werd dit ook voorspeld.¹³⁹ Zo zou de vrijstelling een averechts effect hebben op de kansen van starters.

Eind 2019 verwachtte Dialogic voor het jaar 2021 een stijging van het aantal transacties van starters met 2500 tot 10.000.¹⁴⁰ Dit correspondeert met 4% tot 14% op basis van de cijfers uit 2018.

Uit de cijfers van het eerste kwartaal van 2021 blijkt dat de vraag van starters naar woningen explosief is gestegen.¹⁴¹ In vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 hebben 35-minners 76% meer woningen gekocht. Eind 2020 stelden deze starters hun transactie uit naar begin 2021. Zo zag het Kadaster veel transacties van 35-minners in deze periode. Van alle transacties was 61% van de kopers een starter. Dit is 16% meer dan in het eerste kwartaal van 2020. De activiteit van de starters leidde volgens het Kadaster tot het hoogste aantal woningtransacties sinds 1995.

Daarnaast daalt het aantal te koop staande woningen hard. Het aanbod is in het eerste kwartaal van 2021 met 31% gedaald ten opzichte van het laatste kwartaal van 2020.¹⁴² Deze daling betrof de grootste sinds de metingen in 1995 gestart zijn. De markt is volgens het NVM dan ook krappere dan ooit. De krapte-indicator in het eerste kwartaal van 2021 betrof

¹³⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, p.6.

¹³⁷ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, p.5.

¹³⁸ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, p. 11.

¹³⁹ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁴⁰ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.50.

¹⁴¹ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

¹⁴² NVM, *Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2021*, april 2021, p.11.

1,7.¹⁴³ Kopers hebben derhalve gemiddeld keuze uit minder dan twee woningen. Starters, die voornamelijk geïnteresseerd zijn in tussenwoningen zoals gesteld is in paragraaf 3.2.2, worden het hardst getroffen door het beperkte aanbod. De krapte-indicator voor tussenwoningen bedraagt 1,2.¹⁴⁴

De prijzen op de woningmarkt stijgen door de toegenomen vraag en het afgenomen aanbod nog verder. Zo steeg de woningprijsindex, die de prijzen van een vast aantal woningen meet¹⁴⁵, in het eerste kwartaal van 2021 met 10,3% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020.¹⁴⁶

Vanaf 1 april 2021 geldt de aanvullende voorwaarde. Er mag alleen aanspraak gemaakt worden op de startersvrijstelling indien de totale waarde van de woning niet meer bedraagt dan 400.000 euro.¹⁴⁷ Deze voorwaarde had veel invloed op de transacties in maart 2021.¹⁴⁸ In deze maand was een sterkte stijging te zien van het aantal 35-minners die een woning van meer dan 400.000 euro kochten. De gemiddelde woningprijs van woningen gekocht door 35-minners steeg in die maand dan ook naar 403.000 euro. In januari betrof de gemiddelde woningprijs nog 329.000 euro. Dit leidde ertoe dat de gemiddeld betaalde woningprijs in het eerste kwartaal van 2021 379.000 euro bedroeg. Dit is een stijging van 16,4% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020.

Uit de cijfers van het eerste kwartaal van 2021 kan dan ook geconcludeerd worden dat het aannemelijk is dat starters het voordeel van de overdrachtsbelasting inzetten om meer te bieden op een woning.

4.4.2 April 2021

Paul de Vries vertelde tijdens mijn eerste interview dat hij verwachtte dat het aantal transacties in april zou afzwakken.¹⁴⁹ April is namelijk een slechtere maand voor de markt,

¹⁴³ NVM, *Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2021*, april 2021, p.14.

¹⁴⁴ NVM, *Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2021*, april 2021, p.14.

¹⁴⁵ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

¹⁴⁶ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

¹⁴⁷ Artikel 15 eerste lid onderdeel p ten vierde WBR.

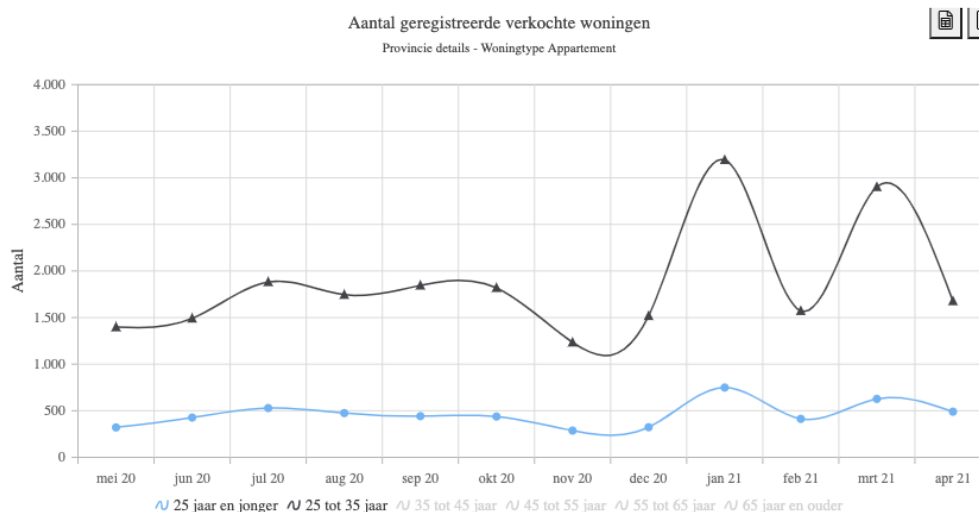
¹⁴⁸ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

¹⁴⁹ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

vertelde hij tijdens het tweede interview.¹⁵⁰ Mensen verhuizen liever in het voorjaar en najaar. Daarbij komt dat starters in het eerste kwartaal zeer actief zijn geweest. De vraag naar woningen zou dan ook afnemen, waardoor de prijsstijging zou afzwakken.

Zoals in de onderstaande figuur te zien is, nam het aantal transacties van 35-minners in april af. Vooral onder de groep kopers van 25 tot 35 jaar, is er een sterke daling te zien. Toch kan geconcludeerd worden dat april een goede maand was voor de woningmarkt.¹⁵¹ Er waren meer woningtransacties door 35-minners dan verwacht. Het aantal transacties in april 2021 is hoger ten opzichte van het aantal transacties in de maand april van voorgaande jaren. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat maandcijfers geen duidelijk beeld geven. Zo zijn de woningtransacties zeer afhankelijk van factoren zoals het aantal feestdagen en het aantal weekenddagen in een maand. Dergelijke dagen leiden ertoe dat minder woningen verkocht worden.

De prijsindex in april steeg onverminderd. Dit kan worden verklaard door de relatief hoge vraag in april in combinatie met een beperkt woningaanbod. Zo steeg de prijsindex van april 2021 ten opzichte van april 2020 met 11,5%. Dit betrof de hoogste stijging sinds mei 2001.¹⁵²



Figuur 3: Aantal geregistreerde verkochte woningen. Bron: Kadaster.

¹⁵⁰ Interview Paul de Vries d.d. 7 juni 2021.

¹⁵¹ Interview Paul de Vries d.d. 7 juni 2021.

¹⁵² CBS, *Hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar*, 21 mei 2021.

Paul de Vries vertelde dat indien de startersvrijstelling na verloop van tijd doeltreffender wordt, dit een effect zou kunnen hebben op de prijsstijging.¹⁵³ De prijsstijging zou hierdoor geremd kunnen worden. Doorstromers die jonger dan 35 jaar zijn en de vrijstelling al hebben gebruikt kunnen dan namelijk geen aanspraak meer maken op de regeling. Deze groep heeft dit voordeel niet meer en kan dit geld niet inzetten om hoger te bieden. Alleen de starters kunnen het voordeel inzetten om hoger te bieden.

Hoewel het daadwerkelijke effect van de startersvrijstelling op de huizenprijzen nog niet zichtbaar is, kan er wel geconcludeerd worden dat de vrijstelling in zekere mate invloed heeft gehad op de huizenprijzen. Starters hebben sterk geanticipeerd op de maatregel. Dit is vooral te zien in het eerste kwartaal van 2021. De vraag van starters naar woningen is in die periode sterk gestegen doordat starters hun transactie hebben uitgesteld. In april 2021 zijn er ten opzichte van eerdere jaren meer woningen verkocht. Een verhoogde vraag en een dalend aanbod leidt tot hogere prijzen.

4.5 Deelconclusie

Er werd ten tijde van de indiening van het wetsvoorstel in de literatuur verwacht dat de startersvrijstelling beperkt doeltreffend zou zijn. Verwacht werd dat niet alle starters baat zouden hebben bij de vrijstelling, maar vooral hoogopgeleide starters. Ook starters die 35 jaar en ouder zijn hebben niet het voordeel van de vrijstelling. Doorstromers die jonger dan 35 jaar zijn kunnen echter wel aanspraak maken op de vrijstelling. In het eerste kwartaal van 2021 bleek 40% van de 35-minners een doorstromer die profiteerde van de startersvrijstelling. Dit betekent dat de regeling in dit opzicht beperkt doeltreffend is. Bovendien werd in de literatuur verwacht dat de vrijstelling een averechts effect heeft op de kansen van starters, doordat het zou leiden tot hogere huizenprijzen. Paul de Vries vertelde echter dat de regeling na verloop van tijd doeltreffender zou kunnen worden doordat het een eenmalige vrijstelling is. Alleen de koopstarters kunnen dan nog aanspraak maken. De prijzen zijn in begin 2021 explosief gestegen door de vergrote vraag naar woningen door starters. Zo steeg het aantal transacties door 35-minners met 76% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Het aanbod nam echter in het eerste kwartaal af. Dit heeft dan

¹⁵³ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

ook in het eerste kwartaal een prijsopdrijvend effect gehad. In april 2021 zwakt het aantal transacties af. Toch is de vraag naar woningen in april boven verwachting. De prijzen zijn dan ook nog verder gestegen. Het lijkt aannemelijk dat prijzen zijn gestegen door de hoge vraag naar woningen, als gevolg van de startersvrijstelling, en het beperkte aanbod. De verwachting is dat op lange termijn de startersvrijstelling de prijsstijging af kan remmen, doordat minder kopers aanspraak kunnen maken op de vrijstelling.

Mijns inziens zal de startersvrijstelling in de huidige krappe markt niet effectief zijn. Het financiële voordeel dat starters hebben wordt naar mijn mening onmiddellijk omgezet in hogere huizenprijzen. Starters zullen er alles aan doen om een woning te bemachtigen. Bovendien kunnen niet alleen starters profiteren van de vrijstelling, maar ook doorstromers. Ik ben van mening dat de prijzen hierdoor harder stijgen. Doordat doorstromers ook gebruik kunnen maken van de vrijstelling, hebben meer potentiële kopers het voordeel. Zij kunnen elkaar overbieden, wat resulteert in hogere huizenprijzen. De positie van starters op de huidige woningmarkt wordt dan ook niet verbeterd.

5. Verhoogd tarief en de invloed op het prijsniveau van woningen

5.1 Inleiding

Op 1 januari 2021 is het algemene tarief overdrachtsbelasting verhoogd van 6% naar 8%.¹⁵⁴ Net zoals op de startersvrijstelling, is op de verhoging van dit tarief kritiek geleverd. Zo werd gesuggereerd dat het geen invloed zou hebben op het aankoopgedrag van beleggers.¹⁵⁵ Er zal in dit hoofdstuk dan ook uiteengezet worden of de verhoging doeltreffend is. Hierbij zal worden ingegaan op verschillende reacties in de literatuur. Daarnaast zal het effect van het verhoogde tarief op het prijsniveau van woningen worden besproken. Tot slot zal het uiteindelijke prijseffect van de startersvrijstelling en het verhoogde tarief gezamenlijk, besproken worden.

5.2 Verhoogd tarief

Het algemene tarief is op 1 januari jongsleden verhoogd van 6% naar 8%.¹⁵⁶ Daarnaast gelden strengere eisen voor het 2%-tarief.¹⁵⁷ Alleen indien een natuurlijk persoon de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken, is het 2%-tarief van toepassing. Doordat beleggers de verkregen woningen niet zelf zullen betrekken, zijn zij vanaf 2021 niet langer 2% overdrachtsbelasting verschuldigd bij het verkrijgen van een woning, maar 8%.

5.3 Doeltreffendheid

5.3.1 Reacties in de literatuur

In de literatuur werd bepleit dat de verhoging van het overdrachtsbelastingtarief niet of beperkt doeltreffend zou zijn. Hierbij wordt, net zoals de kritiek op de startersvrijstelling luidde, aangedragen dat de concurrentie tussen starters en beleggers overschat wordt.¹⁵⁸ Daarnaast stelt A. Rozendal dat het onduidelijk is in hoeverre beleggers afgeschrikt zullen worden door het verhoogde tarief. Als het, ondanks de hogere overdrachtsbelasting, rendabel is voor een belegger om te investeren in een woning, zal hij niet tegengehouden

¹⁵⁴ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 6.

¹⁵⁵ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁵⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 6.

¹⁵⁷ Artikel 14 tweede lid Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

¹⁵⁸ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

worden. R.N.G. van der Paardt is van mening dat beleggers niet ontmoedigd zullen worden.¹⁵⁹

Als beleggers echter getroffen worden door het verhoogde tarief, kan het volgens A. Rozendal een averechts neveneffect hebben op de kansen van starters. Beleggers zijn nodig voor een gezonde woningmarkt.¹⁶⁰ Projectontwikkelaars, die ook een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van het woningaanbod, worden eveneens beperkt door de overdrachtsbelasting als zij investeren in bestaand vastgoed.¹⁶¹ Als zij nieuwbouw willen realiseren, zal het verhoogde tarief geen invloed op hen hebben door de samenloopvrijstelling van Art. 15 eerste lid onderdeel a WBR. Zij zijn dan alleen omzetbelasting verschuldigd.¹⁶² Anderzijds zijn er beleggers die woningen opknappen om als instapklare woningen te verkopen.¹⁶³ Voornamelijk starters zijn geïnteresseerd in deze woningen. Indien deze beleggers ook ontmoedigd worden door de verhoging van het tarief, is dit nadelig voor starters. Als het aanbod niet vergroot kan worden, kunnen prijzen niet geremd worden.

Van der Paardt deelt deze mening.¹⁶⁴ Hij voegt hieraan toe dat dit tevens een negatieve invloed kan hebben op de huurmarkt. Op de huidige huurmarkt is een gebrek aan woningen in het middenhuursegment. Als beleggers worden ontmoedigd om te investeren in dergelijke woningen, daalt het aanbod op deze markt. Dit is tevens nadelig voor starters. Van der Paardt is daarom van mening dat er overwogen moet worden om het 2%-tarief te hanteren bij het verkrijgen van onroerende zaken welke als huurwoningen gaan dienen.

Desalniettemin stelde Dialogic dat een maatregel die beleggers ontmoedigt een koopwoning om te zetten in een huurwoning effectief zal zijn.¹⁶⁵ Deze maatregel is volgens het onderzoeksbureau voorts doeltreffender dan de verhoging van het

¹⁵⁹ Van der Paardt, *Opschieten of even wachten; voorgestelde wijziging tarieven overdrachtsbelasting*, WPNR 2020/7303.

¹⁶⁰ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 572, p. 3 (integrale visie op de woningmarkt).

¹⁶¹ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁶² Artikel 11 eerste lid onderdeel a ten eerste OB.

¹⁶³ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁶⁴ Van der Paardt, *Opschieten of even wachten; voorgestelde wijziging tarieven overdrachtsbelasting*, WPNR 2020/7303.

¹⁶⁵ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p. 79 en 80.

overdrachtsbelastingtarief. Er zal wel een regionale aanpak gehanteerd moeten worden. Deze maatregel zou de trend, die inhoudt dat beleggers koopwoningen omzetten in huurwoningen, moeten doorbreken. Deze trend heet verkamering. Verschillende steden hebben al maatregelen tegen deze trend genomen. In Rotterdam wordt verkamering tegengegaan door de 50-meter regel.¹⁶⁶ Binnen een straal van 50 meter van een bestaand studenten- of migranten pand mag geen dergelijk complex worden geopend.¹⁶⁷

Bovendien willen Rotterdam, Eindhoven, Den Haag en Haarlem vanaf 2022 een opkoopverbod voor beleggers invoeren.¹⁶⁸ Dit betekent dat in bepaalde wijken van deze steden geen woningen meer aangekocht mogen worden door beleggers om ze vervolgens te gaan verhuren. Zo zou het woningaanbod beschikbaar blijven voor starters. Daarmee pogen de steden de huizenprijzen te drukken. DNB verwacht dat dit geen oplossing is voor de problemen op de woningmarkt. Het lost niet het schaarste-probleem van koopwoningen op. Daarnaast verwacht de bank dat het opkoopverbod de prijzen op de huurmarkt verhoogt. DNB stelt daarom voor om het eigenwoningforfait te verhogen.¹⁶⁹ Zo worden de kosten van het aankopen van een woning gelijkgetrokken met de kosten van een huurwoning. Dit zou scheefgroei op de woningmarkt tegengaan. Vereniging Eigen Huis vindt dit geen passende oplossing doordat dit de maandlasten van eigenwoningbezitters zou verhogen zonder compensatie.

5.3.2 Doeltreffendheid nader onderzocht

Het doel van het verhoogde tarief is tweeledig. Het doel is enerzijds om beleggers te ontmoedigen in woningen te investeren. Dit zou het aantal transacties op de woningmarkt voor beleggers verminderen, terwijl het aantal transacties door starters zou moeten stijgen.¹⁷⁰ Als de vraag naar woningen door beleggers afneemt, worden prijzen gedrukt. Deze prijsdrukking zou de prijsstijging, die het gevolg lijkt te zijn van de startersvrijstelling,

¹⁶⁶ AD, *Rotterdam: nieuwe studentenhuizen op minimaal 50 meter afstand van bestaande complexen*, 25 november 2020.

¹⁶⁷ AD, *Rotterdam: nieuwe studentenhuizen op minimaal 50 meter afstand van bestaande complexen*, 25 november 2020.

¹⁶⁸ Financieel dagblad, *Grote steden maken haast met weren van vastgoedbeleggers*, 30 mei 2021.

¹⁶⁹ RTL nieuws, *DNB: trek belasting woningbezit gelijk met spaartaks*, 7 januari 2021.

¹⁷⁰ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 16.

kunnen afremmen. Anderzijds heeft het verhoogde tarief een budgettair doel. Zo financiert het de startersvrijstelling.

Onderzoeksbureau Dialogic stelde dat het verhoogde tarief slechts een deel van de beleggers zal treffen.¹⁷¹ Hierbij moet worden opgemerkt dat er twee soorten beleggers zijn. Ten eerste zijn er beleggers die in woningen investeren om het te gaan verhuren. Het rendement van deze groep bedraagt volgens Paul de Vries gemiddeld 6%.¹⁷² Dit rendement wordt verlaagd door de verhoging van het tarief. Het wordt dan ook in principe minder aantrekkelijk om te investeren in woningen. Echter, een aantal van deze beleggers kunnen de huren verhogen. Voor deze beleggers zal de verhoging van het tarief dan ook weinig tot geen invloed hebben.¹⁷³ Zij zullen niet ontmoedigd worden om te investeren in woningen. Niet elke belegger kan echter de huurprijs verhogen. Zo is er vanaf 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 een maximale huurverhoging van kracht.¹⁷⁴ Deze maximale huurverhoging wordt vastgesteld op de inflatie vermeerderd met een procentpunt. Concreet betekent dit voor de vrije huursector dat huren met maximaal 2,4% mogen stijgen. Voor huishoudens met een inkomen hoger dan 44.655 euro geldt in deze vrije huursector een maximale huurverhoging van 5,4%. Huurprijzen in de sociale huursector mogen in het geheel niet verhoogd worden.¹⁷⁵ De verhoogde overdrachtsbelasting in combinatie de maximalisering van het verhogen van huurprijzen heeft een negatief effect op het rendement van deze beleggers. Naast het verhogen van huren kunnen beleggers besluiten om de woning voor langere tijd te verhuren in plaats van tijdelijk.¹⁷⁶ Zo worden de kosten over meerdere jaren verspreid. Een andere mogelijkheid, die gestimuleerd wordt door de verhoging van het tarief, is het onderbrengen van vastgoed in een entiteit, vertelde Paul de Vries in mijn eerste interview. Het vastgoed wordt dan niet verhandeld, maar de aandelen ervan. Beleggers kunnen zo de heffing ontwijken. Mijns inziens is deze constructie niet effectief. Door de regeling van Art. 4 WBR zullen aandelen in een zogenoemd vastgoedlichaam eveneens onder de heffing van de

¹⁷¹ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.38.

¹⁷² Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

¹⁷³ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.43.

¹⁷⁴ *Kamerbrief over vaststelling maximale huurverhoging 2021*, 21 december 2020.

¹⁷⁵ *Kamerbrief uitvoering motie Beckerman – bevriezing huurprijzen in de sociale huursector*, 17 februari 2021.

¹⁷⁶ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

overdrachtsbelasting vallen. De beleggers zijn ook dan 8% overdrachtsbelasting verschuldigd.¹⁷⁷

Er zijn echter tal van andere eenvoudige constructies te bedenken voor beleggers. Dialogic verwachtte op voorhand dat 40% tot 80% van de beleggers dergelijke constructies op zal zetten.¹⁷⁸ Dit percentage moet desalniettemin genuanceerd worden. Door het introduceren van het hoofdverblijfcriterium als vereiste voor van het 2%-tarief, worden ontwijkende constructies beperkt. Het hoofdverblijfcriterium houdt in dat een verkrijger de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf moet gebruiken.¹⁷⁹ Dit criterium is niet opgenomen in het onderzoek van Dialogic. In het onderzoek werd ingegaan op een ontwijkende constructie waarbij een particulier een woning verkrijgt en gebruik kan maken van het 2%-tarief.¹⁸⁰ De particulier zou deze woning binnen zes maanden verkopen aan een belegger. De belegger kan vervolgens aanspraak maken op de zesmaandenregeling van Art. 13 WBR, waardoor de belegger een lager bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dergelijke constructies worden tegengegaan door het hoofdverblijfcriterium. Een belegger is bij het verkrijgen van een woning, die hij niet zelf betreft, 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. Door het geïntroduceerde hoofdverblijfcriterium is het dan ook aannemelijk dat de maatregel doeltreffender is dan Dialogic op voorhand heeft voorspeld.

De tweede soort beleggers wordt gevormd door beleggers die vastgoed kopen, renoveren om het vervolgens weer te verkopen. Hierbij wordt het vastgoed binnen zes maanden verkocht. Bij een verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander wordt de maatstaf van heffing verminderd met het bedrag waarover bij de vorige verkrijging overdrachtsbelasting of omzetbelasting verschuldigd was.¹⁸¹ De koper van het vastgoed heeft derhalve in beginsel een voordeel.

Indien er sprake is van een “verkopersmarkt”, zal de verkoper, de belegger, het voordeel van de koper echter verdisconteren in de prijs.¹⁸² Op de huidige markt is er sprake van een “verkopersmarkt”, de macht is in handen van de verkopers zoals gesteld is in paragraaf

¹⁷⁷ Artikel 14 vierde lid WBR.

¹⁷⁸ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.38.

¹⁷⁹ Artikel 14 tweede lid WBR.

¹⁸⁰ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.38.

¹⁸¹ Artikel 13 eerste lid WBR.

¹⁸² Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 4, p. 2.

3.2.1. Beleggers worden dan niet noodzakelijkerwijs ontmoedigd om te investeren in woningen doordat zij de overdrachtsbelastingkosten kunnen afwentelen.

Op een markt met een ruim aanbod, hebben kopers de macht. De verkopers, de beleggers, kunnen de koopsom dan niet verhogen met het overdrachtsbelastingvoordeel van de kopers. Op deze markt wordt het dan ook minder aantrekkelijk voor beleggers om in woningen te investeren. Om te concluderen of de verhoging van het tarief voor deze groep beleggers doeltreffend is, is het behalve het type markt, echter ook van belang wie de koper is.¹⁸³

Als de koper een starter is, die gebruik kan maken van de startersvrijstelling, dan is de verhoging van het tarief *doeltreffend* als er sprake is van een “kopersmarkt”.¹⁸⁴ De starter heeft geen voordeel van de zesmaandenregeling, doordat de starter geen overdrachtsbelasting verschuldigd is vanwege de vrijstelling. Hierdoor kan de belegger de koopsom niet verhogen met de door hem verschuldigde overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting drukt derhalve volledig op de belegger. De huidige markt wordt echter gekenmerkt als “verkopersmarkt”. Starters zetten elke cent in om een woning te verkrijgen, aldus Paul de Vries in mijn eerste interview.¹⁸⁵ De belegger kan de prijs verhogen met het voordeel dat starters hebben als gevolg van de vrijstelling. In de huidige markt is het daarom niet onaantrekkelijk voor een belegger om te investeren in een woning als de koper een starter betreft. De verhoging van het tarief zal in deze markt *beperkt doeltreffend* zijn. De beleggers zullen 2% overdrachtsbelasting verdisconteren in de koopsom. De overige 6% zullen drukken op de beleggers.

Als de koper een verkrijger betreft die 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is, is de verhoging van het tarief in tijden waarin sprake is van een “kopersmarkt” *doeltreffend*.¹⁸⁶ In dat geval zal de verkopende belegger de overdrachtsbelasting niet in de prijs kunnen verdisconteren. De koper kan in deze markt eisen dat het voordeel als gevolg van Art. 13 WBR aan hem toekomt. In de huidige tijden van een “verkopersmarkt” is de verhoging van het tarief echter *niet doeltreffend*. Door de zesmaandenregeling heeft de koper een voordeel van de verschuldigde overdrachtsbelasting. De belegger verhoogt de koopsom in

¹⁸³ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.44.

¹⁸⁴ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.44.

¹⁸⁵ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

¹⁸⁶ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.44.

dat geval met de door hem betaalde overdrachtsbelasting. Beleggers worden niet ontmoedigd om te investeren in woningen.

Als de koper een verkrijger is die gebruik kan maken van het 2%-tarief, is de verhoging in tijden van een “kopersmarkt” *doeltreffend*.¹⁸⁷ De belegger zal de koopsom dan niet kunnen verhogen met het voordeel van de koper. De kosten drukken daarmee volledig op de belegger. Als er sprake is van een markt waarop verkopers de macht hebben zoals anno 2021, kan de koopsom met een deel van de overdrachtsbelasting worden verhoogd. Ter illustratie: een belegger koopt een woning ter waarde van 400.000 euro. Hierover is de belegger 8% overdrachtsbelasting verschuldigd, te weten 32.000 euro. Na het renoveren is de woning 450.000 euro waard. De verkrijger is hierover in beginsel 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, te weten 9.000 euro. Door Art. 13 WBR is de koper echter 2% over 50.000 euro verschuldigd, te weten 1.000 euro. De koper heeft derhalve een voordeel van 8.000 euro. De belegger kan de koopsom verhogen met dit bedrag. De maatregel is in de huidige markt daarom *beperkt doeltreffend*.

Indien de verkopende belegger de woning niet binnen zes maanden verkoopt, kan er geen aanspraak worden gemaakt op artikel 13 WBR. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting op een “kopersmarkt” op de verkopende belegger drukt.¹⁸⁸ Als er echter sprake is van een markt waarop verkopers de macht hebben, kunnen beleggers een deel van de overdrachtsbelasting verdisconteren in de prijzen. In dat geval is de regeling *beperkt doeltreffend*.

De doeltreffendheid wordt eveneens in twijfel getrokken doordat de concurrentie die starters ondervinden van beleggers, wordt overschat. Dit is al gesteld in paragraaf 3.2.2. Beleggers zijn vooral actief in grote steden en studentensteden.¹⁸⁹ Indien hun koopgedrag wordt beïnvloed door de verhoging van het tarief, zal de maatregel beperkt doeltreffend zijn. De starters in de grote steden zullen voornamelijk profiteren van de afnemende vraag naar woningen van beleggers. Voor deze starters zal het in verhouding gemakkelijker worden om een woning te verkrijgen. In steden zal de verhoging dan ook doeltreffender zijn. De doeltreffendheid verschilt echter per regio.

¹⁸⁷ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.44.

¹⁸⁸ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.44.

¹⁸⁹ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.25.

Het verhoogde tarief kan daarnaast een averechts neveneffect hebben op de kansen van starters.¹⁹⁰ Beleggers zijn nodig voor een gezonde woningmarkt.¹⁹¹ Particuliere beleggers in de vereniging Vastgoed Belang willen bijvoorbeeld de komende jaren 100.000 woningen toevoegen om het woningtekort terug te dringen.¹⁹² Ze willen niet alleen nieuwbouw realiseren, maar ook leegstaande panden ombouwen tot woningen. Dergelijke projecten worden in de weg gestaan door het verhoogde tarief.

Aangezien cijfers over het aankoopgedrag van beleggers pas in september 2021 worden gepubliceerd, is er door Paul de Vries in het eerste door mij afgenomen interview slechts een algemene verwachting uitgesproken.¹⁹³ Hij erkent het probleem dat beleggers verschillende ontwijkende constructies kunnen opzetten. Toch verwacht hij dat beleggers minder actief worden dan dat zij in de periode van 2013 tot en met 2020 zijn geweest. Hij verwacht dat beleggers vanaf 2021 weer ‘normaal actief’ worden. Pas in september kan geconcludeerd worden of de verhoging van het tarief doeltreffend is geweest. De doeltreffendheid is afhankelijk van de mate waarin beleggers ontwijkende constructies op kunnen zetten, huurprijzen kunnen verhogen en de mate waarin starters en beleggers daadwerkelijk met elkaar concurreren.

5.4 Invloed op prijsniveau van woningen

Het kabinet beoogde met de invoering van het 8%-tarief een daling van het aantal transacties op de woningmarkt door beleggers.¹⁹⁴ Hiermee zouden prijzen gedrukt worden. Deze prijsdrukking zou de prijsstijging, die voortvloeit uit de startersvrijstelling, moeten inhalen.¹⁹⁵ Al met al zou de tariefdifferentiatie leiden tot lagere prijzen voor starters, wat het aankopen van een woning voor deze groep aantrekkelijker zou maken.

¹⁹⁰ A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, WFR 2020/183.

¹⁹¹ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 572, p. 3 (integrale visie op de woningmarkt).

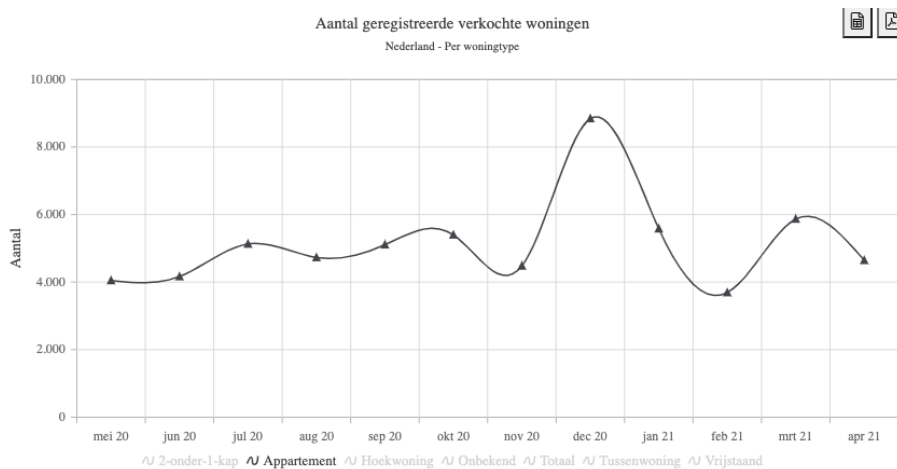
¹⁹² Vastgoed Belang, *Particuliere beleggers zetten in op 100.000 extra woningen!*, 20 mei 2021.

¹⁹³ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

¹⁹⁴ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 16.

¹⁹⁵ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 4.

Dialogic verwachtte dat het aantal transacties door beleggers in 2021 met 3500 tot 13.500 zou afnemen.¹⁹⁶ Dit correspondeert met 7% tot 25% in vergelijking met de cijfers van 2018. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat beleggers in het eerste kwartaal van 2021 minder actief zijn geweest dan eerdere jaren.¹⁹⁷ Dit is te verklaren doordat zij eind 2020 veel woningen hebben aangekocht. Zoals gesteld in paragraaf 3.2.2 richten beleggers zich vooral op goedkopere woningen, zoals appartementen. Dat beleggers in december 2020 zeer actief zijn geweest op de woningmarkt, blijkt uit onderstaande figuur. Er zijn namelijk bovenmatig veel appartementen verkocht.



Figuur 4: Aantal geregistreerde verkochte appartementen. Bron: Kadaster.

In januari, februari en april 2021 daalt het aantal transacties van appartementen. In maart 2021 stijgt het aantal transacties. Dit is te verklaren door de activiteit van koopstarters die nog voor 1 april gebruik wilden maken van de startersvrijstelling. Zo kocht 21% van de koopstarters, landelijk gezien, in 2018 een appartement.¹⁹⁸ Al met al is het aantal transacties van appartementen het minst hard gestegen in het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van het aantal transacties van andere woningtypen.¹⁹⁹

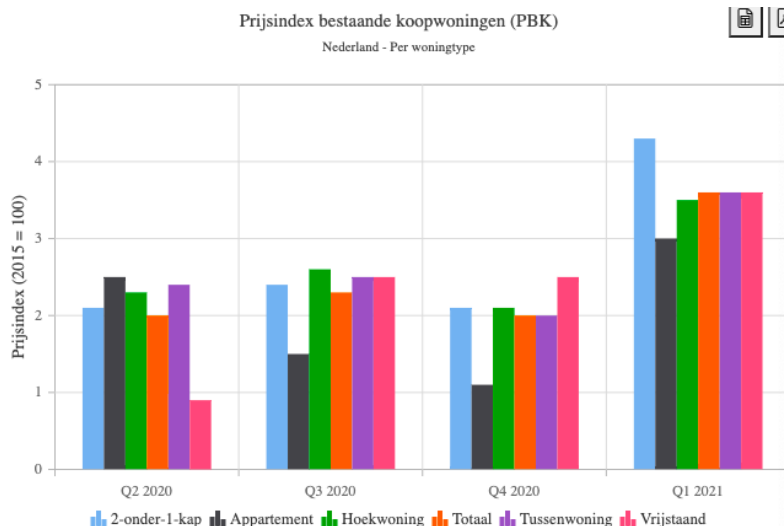
Daarnaast is de prijsindex van de appartementen in het eerste kwartaal van 2021 het minst gestegen van alle woningtypen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2020. Het is dan ook mogelijk dat het verhoogde tarief de prijsstijging van dit type woningen afzwakt.

¹⁹⁶ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.53.

¹⁹⁷ Kadaster *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

¹⁹⁸ Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019, p.27.

¹⁹⁹ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.



Figuur 5: Prijsindex bestaande koopwoningen 'kwartaal-op-kwartaal'. Bron: Kadaster.

Het kabinet beoogde met de invoering van het verhoogde tarief dat de prijsstijging af zou zwakken. Cijfers over het eerste kwartaal van 2021 bevestigen dit enigszins. Zo is de prijsstijging van appartementen het zwakst. Toch kan er geen direct verband worden aangetoond tussen het aankoopgedrag van beleggers in het eerste kwartaal en de prijzen. De vraag van beleggers is afhankelijk van verschillende onzekere factoren, zoals de mate waarin zij gebruik zullen maken van ontwijkende constructies en zij de hogere overdrachtsbelasting kunnen doorberekenen in huurprijzen.

5.5 Netto-prijseffect van de tariefdifferentiatie

Het kabinet verwachtte dat de prijsstijging, door invoering van de startersvrijstelling, ingehaald zou worden door de prijsafzwakking, als gevolg van het verhoogde tarief.²⁰⁰ Dit zou tot lagere woningprijzen moeten leiden.

Op basis van de cijfers uit het eerste kwartaal van 2021 kan geconcludeerd worden dat de woningprijzen sterk zijn gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 (zie figuur 5).²⁰¹ Zoals gesteld in paragraaf 4.4.1, is dit te verklaren door de verhoogde vraag van starters naar woningen. Aanzienlijk meer 35-minners hebben in het eerste kwartaal van

²⁰⁰ Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3, p. 4.

²⁰¹ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

2021 een woning gekocht.²⁰² De hoge vraag vergroot de krapte op de markt. Hierdoor stijgen prijzen.

Daarnaast kan opgemaakt worden dat de prijsstijging van appartementen het zwakst is. Beleggers, die voornamelijk geïnteresseerd zijn in appartementen, hebben namelijk sterk geanticipeerd op het verhoogde tarief door in december 2020 veel woningen aan te kopen.²⁰³ Hierdoor hebben zij mogelijk minder woningen aangekocht in het eerste kwartaal van 2021, waardoor de prijsstijging van appartementen is gedrukt.

Paul de Vries sprak in het tweede interview zijn verwachting uit over het uiteindelijke prijseffect van de tariefdifferentiatie.²⁰⁴ Hij verwachtte dat de prijsstijging, die te wijten is aan de activiteit van starters op de markt, sterker is dan de prijsdaling als gevolg van het aankoopgedrag van beleggers. De tariefdifferentiatie zou dan leiden tot hogere huizenprijzen.

Na verloop van tijd zal de prijsstijging echter kunnen afvlakken volgens hem doordat de startersvrijstelling doeltreffender wordt.²⁰⁵ Minder doorstromers kunnen dan gebruik maken van de regeling. Minder potentiële kopers van de woning hebben dan hetzelfde voordeel.

5.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de verwachtingen met betrekking tot de doeltreffendheid van de tariefsverhoging van 6% naar 8% en het uitsluiten van beleggers voor het verlaagde tarief van 2% voor woningen. Bij het verkrijgen van een woning betalen beleggers vanaf 1 januari 2021 daarom geen 2% overdrachtsbelasting, maar 8%.

In de literatuur werd voorspeld dat de verhoging beperkt doeltreffend zou zijn. Zo was A. Rozendal van mening dat het niet duidelijk is in welke mate beleggers worden afgeschrikt door de hogere overdrachtsbelasting. Als beleggers echter ontmoedigd zouden worden, zou dit een averechts effect kunnen hebben op de kansen van starters, stelde hij. Beleggers die een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van het woningaanbod worden ontmoedigd. Als het aanbod niet verruimd kan worden, blijft er sprake van een krappe markt met hoge huizenprijzen. Dialogic concludeerde dat deze verhoging in de huidige markt beperkt doeltreffend is. In tijden van een kopersmarkt kan de regeling doeltreffender zijn. Uit het

²⁰² Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

²⁰³ Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

²⁰⁴ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

²⁰⁵ Interview Paul de Vries d.d. 4 mei 2021.

onderzoek volgde daarnaast dat het voor beleggers mogelijk is om ontwijkende constructies op te zetten of huren te verhogen. Door het invoeren van het hoofdverblijfcriterium kunnen beleggers echter minder ontwijkende constructies opzetten dan dat in het onderzoek voorspeld werd. Daarnaast kunnen beleggers vanaf 1 juli 2021 de huurprijzen in de vrije sector beperkt verhogen. De huurprijzen in de sociale sector mogen niet verhoogd worden. Het is dan ook aannemelijk dat de maatregel doeltreffender is dan dat Dialogic in 2019 geconcludeerd heeft.

Omdat cijfers over het aankoopgedrag van beleggers pas in september 2021 gepubliceerd worden, heeft Paul de Vries in het eerste door mij afgenomen interview slechts een verwachting uitgesproken. Ondanks dat hij erkent dat beleggers verschillende constructies kunnen opzetten, verwacht hij dat beleggers minder actief worden op de woningmarkt. Mijns inziens kunnen er minder ontwijkende constructies opgezet worden dan dat Paul de Vries en Dialogic stelden, als gevolg van de maximale huurverhoging, artikel 4 WBR en het hoofdverblijfcriterium. Daarmee zou het verhoogde tarief doeltreffender zijn dan in eerste instantie werd verwacht.

Paul de Vries vertelde daarnaast dat beleggers eind 2020 sterk geanticipeerd hebben op de maatregel die vanaf 1 januari 2021 van kracht is. Zo steeg het aantal transacties door deze groep kopers sterk in december 2020. Uit onderzoek van Dialogic bleek dat beleggers zich voornamelijk richten op appartementen. Dit leidde ertoe dat in het eerste kwartaal het aantal transacties van appartementen, het minst toenam ten opzichte van andere woningtypen. De woningprijsindex steeg dan ook het minst sterk voor dit woningtype. Het lijkt aannemelijk dat het aankoopgedrag van beleggers invloed heeft op de prijzen van dit type woningen. Of de maatregel daadwerkelijk invloed heeft op de vraag naar woningen door beleggers, zal echter pas in september duidelijk worden.

De verwachting is dat de tariefdifferentiatie uiteindelijk leidt tot hogere huizenprijzen. De prijsstijging die het gevolg lijkt te zijn van de startersvrijstelling, zal niet ingehaald kunnen worden door de prijsremming als gevolg van het verhoogde tarief.

6. Conclusie

Op 1 januari 2021 zijn er verschillende wijzigingen in de overdrachtsbelasting doorgevoerd: de startersvrijstelling voor woningen en het verhoogde algemene tarief voor beleggers werden geïntroduceerd. Het doel van deze tariefdifferentiatie is het verbeteren van de concurrentiepositie van starters op de woningmarkt. Starters kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op de vrijstelling. Zij moeten hiervoor een woning verkrijgen, of rechten waaraan deze zijn onderworpen. Daarnaast moeten zij jonger zijn dan 35 jaar en de verkregen onroerende zaak anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken. Bovendien mogen zij de vrijstelling nog niet eerder gebruikt hebben. Vanaf 1 april is een aanvullende voorwaarde van kracht die inhoudt dat de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen, een maximale waarde mag hebben van 400.000 euro.

Voor beleggers geldt vanaf 1 januari 2021 het verhoogde, algemene tarief van 8% bij het verkrijgen van woningen, net als voor ander vastgoed. Voor het 2%-tarief geldt op dit moment een hoofdverblijfcriterium. Alleen als de verkrijger de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen, anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken, is het 2%-tarief van kracht. Beleggers, die niet zelf de verkregen woning betrekken, zullen derhalve onder het algemene tarief vallen. Zij zijn niet langer 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, maar 8%.

In deze scriptie stond de volgende probleemstelling centraal:

Welke invloed heeft de in 2021 ingevoerde tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting op het prijsniveau van woningen?

De tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting lijkt in de eerste maanden van 2021 een opdrijvend effect op het prijsniveau van woningen te hebben. In de periode januari tot en met april 2021 zijn de huizenprijzen sterk gestegen en hebben dan ook verschillende records verbroken. Het lijkt aannemelijk dat de startersvrijstelling een prijsopdrijvend effect heeft gehad in deze periode, als gevolg van de grote vraag naar woningen door starters. Daarnaast blijkt uit cijfers van NVM dat het woningaanbod zeer gering is. Het is echter mogelijk dat deze prijsstijging enigszins werd afgezwakt door de afgenomen vraag naar woningen door beleggers, vanwege het verhoogde algemene tarief. Uit het onderzoek van

Dialogic bleek dat beleggers zich voornamelijk op appartementen richten. Uit cijfers van het Kadaster blijkt ook dat de prijsstijging van de appartementen het zwakst is, in vergelijking met andere woningtypen. Deze prijsstijging is mogelijk afgezwakt door de verminderde vraag naar woningen door beleggers.

De vraag naar woningen is echter van meer factoren afhankelijk dan alleen de overdrachtsbelasting. Factoren zoals onder andere de lage hypotheekrente en de relatief lage werkloosheid hebben eveneens invloed op de vraag naar woningen en daarmee op het prijsniveau. Ondanks dat deze aspecten niet in deze scriptie onderzocht zijn, is het aannemelijk dat de tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting invloed heeft gehad op het prijsniveau van woningen in de eerste maanden van 2021.

De verwachting is dat de prijsstijging als gevolg van de vrijstelling, sterker is dan de prijsdrukking wegens het verhoogde tarief. De tariefdifferentiatie binnen de overdrachtsbelasting leidt dan juist tot hogere huizenprijzen, terwijl een prijsdaling was bedoeld.

Om tot het antwoord op de probleemstelling te komen, is er een literatuuronderzoek uitgevoerd en hebben er twee interviews plaatsgevonden met Paul de Vries, woningmarktexpert bij het Kadaster.

In hoofdstuk 2 is er een algemeen beeld gegeven van de overdrachtsbelasting. Hierbij is allereerst de geschiedenis van de heffing aan de orde gekomen, waarna er is ingegaan op de systematiek. Vervolgens zijn de rechtvaardigheidsgronden van de heffing onderzocht, waaruit bleek dat de overdrachtsbelasting voornamelijk een budgettair doel dient. Tot slot is de invloed van de heffing op de economie en maatschappij besproken.

In hoofdstuk 3 zijn de twee aanleidingen tot de tariefdifferentiatie uiteengezet. Dit is enerzijds de krapte op de markt, die leidde tot hoge huizenprijzen. Hierdoor werd het verkrijgen van een woning voor starters moeizaam. Dit heeft geleid tot het invoeren van de startersvrijstelling. Anderzijds was de concurrentie die starters ondervinden van beleggers aanleiding tot de tariefdifferentiatie. Beleggers bleken namelijk starters te overbieden, waardoor het lastig was voor starters om toe te treden tot de woningmarkt.

In hoofdstuk 4 is de startersvrijstelling aan de orde gekomen. In de literatuur wordt bepleit dat de vrijstelling niet of slechts beperkt doeltreffend is. Zo zou de concurrentie tussen beleggers en starters overschat worden. Daarnaast kunnen starters die 35 jaar of ouder zijn, geen gebruik maken van de vrijstelling. Daarentegen kunnen doorstromers die jonger dan 35 jaar zijn, wel aanspraak maken op de regeling. De naam startersvrijstelling wordt dan ook misleidend bevonden. Bovendien werd in de literatuur voorspeld dat de startersvrijstelling zou leiden tot hogere huizenprijzen. In plaats daarvan zouden leennormen versoepeld moeten worden, stelde Stubbé. Hier leverden DNB en Paul de Vries echter kritiek op. De vraag naar woningen zou niet gestimuleerd moeten worden volgens hen, doordat dit prijzen opdrijft. Een voor de hand liggende oplossing is dan ook om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan door meer woningen te bouwen. Dit zal echter op korte termijn niet alle problemen wegnemen, doordat het woningaanbod zeer geleidelijk zal toenemen.

In mei en juni jongstleden zijn de cijfers met betrekking tot de woningmarkt over de eerste maanden van 2021 besproken met Paul de Vries. Uit deze interviews bleek dat de startersvrijstelling beperkt doeltreffend was in deze periode. Zo was 40% van de 35-minners in het eerste kwartaal van 2021 een doorstromer. Doordat doorstromers de overwaarde van hun woning kunnen inzetten, hebben zij een voordeel ten opzichte van starters. De positie van de starters wordt dan niet verbeterd. Paul de Vries vertelde echter in het eerste interview dat hij verwacht dat de startersvrijstelling na verloop van tijd doeltreffender wordt. Doordat het een eenmalige vrijstelling is, zal het aantal doorstromers dat gebruik kan maken van de vrijstelling afnemen. De daadwerkelijke starters zullen dan voornamelijk aanspraak kunnen maken op de vrijstelling.

De prijzen zijn in het eerste kwartaal en in april sterk gestegen. Dit lijkt het gevolg van de hoge vraag naar woningen door starters. Paul de Vries vertelde in mei dat starters in de eerste maanden van 2021 sterk geanticipeerd hebben op de vrijstelling. Deze kopers stelden eind 2020 hun transacties uit naar begin 2021. De vraag naar woningen door 35-minners steeg in het eerste kwartaal van 2021 met 76% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Daarnaast bleek dat het woningaanbod in het eerste kwartaal is gedaald. In april 2021 was de vraag naar woningen boven verwachting. Een hogere vraag en een lager aanbod leidt tot hogere prijzen.

In hoofdstuk 5 is ingegaan op de invloed van het verhoogde algemene tarief in de overdrachtsbelasting. In de literatuur zijn verschillende reacties op dit tarief gegeven. Van der Paardt bepleitte dat beleggers niet ontmoedigd zullen worden door het verhoogde tarief. Als zij echter wel beïnvloedt zouden worden, zou dit een negatief effect kunnen hebben op de kansen van starters. Zo worden beleggers die het woningaanbod kunnen vergroten, eveneens beperkt.

Dialogic verwachtte in 2019 dat 40% tot 80% van de beleggers gebruik zou maken van een ontwijkende constructie. Hierdoor werd de verhoging van het tarief beperkt doeltreffend bevonden. Dit percentage moet echter genuanceerd worden. Beleggers kunnen minder ontwijkende constructies opzetten dan verwacht, door het per 1 januari 2021 ingevoerde hoofdverblijfcriterium.

Paul de Vries vertelde in mijn eerste interview dat beleggers naar verwachting niet worden afgeschrikt door het verhoogde tarief. Volgens hem kunnen beleggers huren verhogen of de woning voor langere tijd verhuren. Beleggers kunnen vanaf 1 juli 2021 echter huren niet onverminderd verhogen. Hierdoor is de regeling doeltreffender dan werd voorspeld. Het ontmoedigen van het omzetten van koopwoningen in huurwoningen is volgens hem de meest effectieve maatregel.

De daadwerkelijke invloed van het tarief op het prijsniveau is nog niet zichtbaar. Uit cijfers van het Kadaster over het eerste kwartaal blijkt echter wel dat de prijsindex van appartementen het zwakst is. Beleggers, die voornamelijk geïnteresseerd zijn in dit type woningen, hebben eind 2020 veel woningen aangekocht. Het is dan ook mogelijk dat de prijsstijging wordt afgezwakt doordat de vraag naar woningen door beleggers in begin 2021 is verminderd.

Mijn verwachting is dat de prijsstijging die het gevolg lijkt te zijn van de startersvrijstelling, sterker is dan de prijsremming wegens invoering van het verhoogde algemene tarief. Ik verwacht dat de huizenprijzen juist stijgen als gevolg van de tariefdifferentiatie, terwijl een prijsdaling werd beoogd. Mijn verwachting is echter gebaseerd op de cijfers van januari tot en met april 2021. Het is daarom interessant om in 2022 nader onderzoek te doen.

Literatuurlijst

Wetenschappelijke literatuur

Cnossen 2011

S. Cnossen, *Schaf de assurantiebelaasting af en onderwerp verzekeringsdiensten aan de btw*, Weekblad fiscaal recht, 2011/1161.

Elias en Sonneveldt 1999

A.M. Elias en F. Sonneveldt, *De invloed van de Frimairewet op de overdrachtsbelaasting en het successierecht in Nederland: een historisch overzicht*, 1999.

Grapperhaus 1982

F.H.M. Grapperhaus, *Alva en de Tiende Penning*, Zutphen-Deventer, 1982.

Gubbels 2011

N.C.G. Gubbels, *Samenlevingsverbanden in de inkomstenbelaasting en schenk- en erfbelaasting*, Fiscale Monografieën, 2011/136.

Halprin en Van Veelen 2015

P.E. Halprin en C.M. Van Veelen, *Leidraad overdrachtsbelaasting*, Wolters Kluwer Deventer, 2015.

Hofman 2007

P.W. Hofman, *Het belang van economisch eigendom in de WBR*, Weekblad fiscaal recht, 2007/197.

De Jong 2021

R.D. de Jong, *Commentaar – artikel 15 – Wet op belastingen van rechtsverkeer*, 13 juni 2021.

De Kat 2021

H. de Kat, *Overdrachtsbelaasting in 2021*, BTW-bulletin 2021/32.

Van Leuvensteijn en Koning 2000

M. van Leuvensteijn en P. Koning, *The effects of Home-ownership on Labour Mobilty in The Netherlands: Oswald's theses revisited*, 2000.

Van Leuvensteijn en van Ommeren 2005

M. van Leuvensteijn en J. van Ommeren, *New evidence of the effects of transaction costs on residential mobility*, Journal of regional science (45), 2005.

Van der Paardt 2020

R.N.G. van der Paardt, *Opschieten of even wachten; voorgestelde wijziging tarieven overdrachtsbelasting*, WPNR 2020/7303.

Van der Paardt 2021

R.N.G. van der Paardt, *Helpen de wijzigingen van de tarieven in de overdrachtsbelasting de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en doorstarters?*, Bouwrecht 2021/26.

Rheinfeld 2014

J.W.A. Rheinfeld, *Registratie- en Zegelwet*, Publicaties vanwege het centrum voor notarieel recht, 2014/2.I.C.

Rozendal 2020

A. Rozendal, *Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingtarief*, Weekblad Fiscaal Recht 2020/183.

Schendstok 1959

Schendstok, *W.J. de Langen: De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht*, Weekblad fiscaal recht, 1959/665.

De Smidt 1987

J.Th. de Smidt, *Vier eeuwen overdrachtsbelasting? in: Fiscaliteit in Nederland (50 jaar Belastingmuseum prof. dr. Van der Poel*, De Walburg Pers/Kluwer Deventer 1987.

Stam 2020

R. Stam, *Uitvergroot: Differentiatie tarief overdrachtsbelasting: nergens voor nodig!*, V-N 2020/41.0.

Stubbé 2020

J.P.M.Stubbé, *Differentiatie in het tarief van de overdrachtsbelasting: niet doen!*, FBN 2020/46.

Vennix 1995

W.J.M. Vennix, *De toekomst van de overdrachtsbelasting*, Weekblad Fiscaal Recht 1995/994.

Vennix 2011

W.J.M Vennix, *Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?*, Weekblad Fiscaal Recht 2011/1104.

Parlementaire geschiedenis

Begrotingsakkoord 2013: Verantwoordelijkheid nemen in crisistijd, 25 mei 2012.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: *Staat van de woningmarkt*.

Jaarrapportage 2020.

Kamerstukken II 1969/70, 10560, nr. 2. *Ontwerp van wet*.

Kamerstukken II 1969/70, 10560, nr. 3. *Memorie van toelichting herziening van Registratiewet en Zegelwet*.

Kamerstukken II 1978/79, 15343, nr. 3. *Verhoging van de overdrachtsbelasting. Memorie van toelichting*.

Kamerstukken II 1999/2000, 27030, nr. B. *Advies Raad van State en nader rapport*.

Kamerstukken II 2011/12, 33003, nr. 3. *Wijzigingen van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2012)*.

Kamerstukken I 2011/12, 33287, nr. D. *'Wijzigingen van enkele belastingwetten (Wet uitkering fiscale maatregelen begrotingsakkoord 2013)*.

Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 504. *Gewijzigde motie van de leden Dik-Faber en Ronnes ter vervanging van die gedrukt onder nr. 497*.

Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 572. *Integrale visie op de woningmarkt*.

Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3. *Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)*.

Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6. *Nota naar aanleiding van het verslag*.

Kamerstukken II 2020/21, 35567, nr. 28. *Wijziging van de wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)*.

Kamerstukken II 2020/21. *Nader rapport inzake het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)*.

Overige literatuur

AD 2020

AD, 'Rotterdam: nieuwe studentenhuizen op minimaal 50 meter afstand van bestaande complexen', 25 november 2020.

Geraadpleegd via: <https://www.ad.nl/rotterdam/rotterdam-nieuwe-studentenhuizen-op-minimaal-50-meter-afstand-van-bestaande-complexen~aef60c2e/>.

CBS 2021

CBS, 'Prijzen bestaande koopwoningen stijgen in 2020 door naar recordniveau', 22 januari 2021.

Geraadpleegd via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/03/prijzen-bestaande-koopwoningen-stijgen-in-2020-door-naar-recordniveau>.

CBS 2021

CBS, *Hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar*, 21 mei 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/20/hoogste-prijsstijging-koopwoningen-in-bijna-20-jaar>.

CBS 2021

CBS, *Prijsstijging koopwoningen opnieuw hoger*, 22 juni 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/25/prijsstijging-koopwoningen-opnieuw-hoger>.

CPB 2006

CPB, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, 2006.

Dialogic 2019

Dialogic, *Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 28 november 2019.

Dialogic 2020

Dialogic, *Addendum verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers*, 3 april 2020.

Financieel dagblad 2021

Financieel dagblad, *'Grote steden maken haast met weren van vastgoedbeleggers'*, 30 mei 2021.

Geraadpleegd via: <https://fd.nl/ondernemen/1384833/grote-steden-maken-haast-met-weren-van-vastgoedbeleggers-qof1cac0tCIJ>.

Kadaster 2021

Kadaster, *Wat doet aanpassing overdrachtsbelasting met woningmarkt?*, 13 maart 2021.

Kadaster 2021

Kadaster, *Kwartaalbericht woningmarkt 1^e kwartaal van 2021*, 5 mei 2021.

Kadaster en Universiteit van Amsterdam 2019

Kadaster en Universiteit van Amsterdam, *Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt*, oktober 2019.

NOS 2020

NOS, *845.000 nieuwe woningen nodig tot 2030 om tekort terug te dringen*, 16 juni 2020.

Geraadpleegd via: <https://nos.nl/artikel/2337396-845-000-nieuwe-woningen-nodig-tot-2030-om-tekort-terug-te-dringen>.

NOS 2021

NOS, *Nog nooit zo veel hypotheek afgesloten als in 2020, 'geen spoor van afkoeling'*, 7 januari 2021.

Geraadpleegd via: <https://nos.nl/artikel/2363383-nog-nooit-zo-veel-hypotheek-afgesloten-als-in-2020-geen-spoor-van-afkoeling>.

NOS 2021

NOS, *'DNB: economie herstelt sneller, risico's door oververhitte woningmarkt'*, 2 juni 2021.

Geraadpleegd via: <https://nos.nl/artikel/2383305-dnb-economie-herstelt-sneller-risico-s-door-oververhitte-woningmarkt>.

NOS 2021

NOS, *'Woningtekort is niet de enige oorzaak van torenhoge huizenprijzen'*, 6 juni 2021.

Geraadpleegd via: <https://nos.nl/artikel/2383793-woningtekort-is-niet-de-enige-oorzaak-van-torenhoge-huizenprijzen>.

NRC 2021

NRC, *Rotterdam-Zuid ging van 'wild west' naar geliefde woonwijk*, 16 april 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/04/16/rotterdam-zuid-ging-van-wild-west-naar-geliefde-woonwijk>.

NU.nl 2021

Nu.nl, *'Experts: Bijbouwen niet ultieme oplossing voor betaalbare woningen'*, 1 juni 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.nu.nl/woningnood/6135457/experts-bijbouwen-is-niet-ultieme-oplossing-voor-betaalbare-woningen.html>

NVM 2020

NVM, *Analyse Woningmarkt 1e kwartaal 2020*, april 2020.

NVM 2020

NVM, *Analyse Woningmarkt 2e kwartaal 2020*, juli 2020.

NVM 2020

NVM, *Analyse Woningmarkt 3e kwartaal 2020*, oktober 2020

NVM 2020

NVM, *Analyse Woningmarkt 4e kwartaal 2020*, december 2020.

NVM 2021

NVM, *Analyse Woningmarkt 1e kwartaal 2021*, 15 april 2021.

NVM 2021

NVM, *Marktinformatie koopwoningen*

Geraadpleegd via: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.

Rabobank 2020

Rabobank, *Huizenprijzen stijgen verder, stedelingen blijven vooral in de stad kopen*, 10 december 2020.

Geraadpleegd via:

<https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/december/kwartaalbericht-woningmarkt/>.

Rabobank 2021

Rabobank, *De meest opvallende cijfers over de koopwoningmarkt in 2020*, 2 februari 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.rabobank.nl/kennis/s011118902-de-meest-opvallende-cijfers-over-de-koopwoningmarkt-in-2020>.

Rabobank 2021

Rabobank, *Kwartaalbericht woningmarkt Dubbele groeicijfers huizenprijzen in 2021 verwacht voor bijna alle Nederlandse regio's*, 8 juni 2021.

Geraadpleegd via: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/juni/dubbele-groeicijfers-huizenprijzen-in-2021-verwacht-voor-bijna-alle-nederlandse-regios/>.

RTL Nieuws 2021

RTL Nieuws, *Hypotheekrente toch weer gedaald in 2020, maar het kan nog (een beetje) lager*, 7 januari 2021.

Geraadpleegd via:

<https://www.rtlnieuws.nl/economie/life/artikel/5206822/hypotheekrente-rente-huis-kopen-2020-2021-lenen-geld>.

RTL Nieuws 2021

RTL nieuws, *DNB: trek belasting woningbezit gelijk met spaartaks*, 7 januari 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.rtlnieuws.nl/economie/life/artikel/5207246/woningmarkt-huren-duurder-kopen-dnb-veh-belastingverschillen>.

RTL Nieuws 2021

RTL Nieuws, *CBS: huizenprijzen bijna 13 procent hoger dan vorig jaar*, 22 juni 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5237641/cbs-huizenprijzen-stijging-mei-ongekend-129-procent-hoger>.

Sociaal-Economische Raad 2019

Sociaal-Economische Raad, *Hoge Verwachtingen, Kansen en belemmeringen voor jongeren in 2019*, SER-Verkenning 19/11.

Trouw 2010

Trouw, *Overdrachtsbelasting*, 17 december 2010.

Geraadpleegd via:

<https://www.trouw.nl/nieuws/overdrachtsbelasting~b0cc24d3/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>.

Vastgoed Belang 2021

Vastgoed Belang, *Particuliere beleggers zetten in op 100.000 extra woningen!*, 20 mei 2021.

Geraadpleegd via: <https://www.vastgoedbelang.nl/nieuws/>.

Bijlage I: Interview met Paul de Vries (Kadaster) 4 mei 2021

Denise: “Mijn scriptie gaat over de tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting zoals u weet. Ik ben nu bezig aan mijn tweede hoofdstuk. Dat gaat vooral over de overdrachtsbelasting in zijn algemeenheid. In het volgende hoofdstuk ga ik de aanleiding bespreken. Dus: ‘waarom is er tot die tariefdifferentiatie besloten?’. Hierna ga ik de startersvrijstelling en het verhoogde algemene tarief apart in een hoofdstuk uitwerken. Dit interview wil ik dan ook in deze laatst genoemde hoofdstukken verwerken. Dan gaat het voornamelijk over de invloed van de startersvrijstelling en het verhoogde tarief op het prijsniveau van woningen. Dat is mijn scriptie in een vogelvlucht.

Als ik alle internetberichten bekijk, is er eigenlijk geen positief bericht te vinden over de tariefdifferentiatie, overal staat het geen effect zal hebben.”

Paul: “Je bedoelt dat jonge mensen, koopstarters, niet geholpen worden en investeerders denken van ‘oh, dat gaan we niet doen’?”

Denise: “Precies, dat er geen afschrikkende effect is voor de investeerders en starters niet geholpen worden.”

Paul: “Inderdaad, dat zie ik ook. Morgen komt er weer een nieuw artikel van ons uit. Dan zie je dat koopstarters minder woningen hebben gekocht in december. Maar vanaf januari, als die ‘korting’ geldt, hebben ontzettend veel koopstarters een woning gekocht. Vooral in eind maart hebben veel 33- en 34-jarigen ongelooflijk veel woningen gekocht. In het eerste kwartaal was 40% van alle 35-minners geen koopstarter. Dan kun je zeggen: ‘nou, dat heeft dus niet zo goed gewerkt’. Maar 60% is dus wel een koopstarter en maar 40% niet. Daarom zegt iedereen: De vrijstelling heeft geen zin voor de koopstarters, omdat er ook heel veel doorstromers zijn. Die doorstromers gebruiken dat geld om dan hoger te bieden. Maar je zult zien dat dat percentage van 40% doorstromer over de tijd heen zal uitdoven. Je kunt namelijk maar 1 keer gebruik maken van die vrijstelling. Dus als je nu op 28-jarige leeftijd een woning koopt en je maakt gebruik van de vrijstelling, kun je er op 34-jarige leeftijd geen gebruik meer van maken als je dan een andere woning koopt. Dus het percentage doorstromers dooft uit op den duur. De vrijstelling gaat straks echt alleen gelden voor

degene die voor het eerst een woning kopen. Dat betekent dus dat zo'n beleidsmaatregel effectiever wordt. Die 40% zal op den duur verdwijnen doordat minder kopers van de vrijstelling gebruik kunnen maken.

Dan is dus er ook een kleinere kans dat die vrijstelling in de woningprijs gaat zitten, zoals je nu ziet. Want als je met velen om een woning staat en je hebt allemaal die vrijstelling, ga je elkaar overbieden. Maar als je de enige bent, is die noodzaak er veel minder. Hierdoor wordt de maatregel effectiever.

Nu heeft de verkoper het grootste voordeel. Maar ik verwacht dus dat dat minder zal worden. Maar we zitten nu in een hele krappe markt, dus biedt iedereen over elkaar heen. Daardoor gaat het nu gaat het per definitie al in de prijs zitten. Deze markt is echt niet normaal. “

Denise: “Nee inderdaad, om je heen zie je overal de borden hangen ‘verkocht binnen een week’.”

Paul: “Inderdaad, dat is echt niet normaal. Dus nu maakt het eigenlijk niet uit of je een ‘voordeeltje’ hebt of niet, je gebruikt al je geld om aan die woning te komen. Je kan daarom niet zeggen dat we echt al iets kunnen zien.

Je zou kunnen zeggen dat ze dit doen om de koopstarters te helpen, maar het wordt wel op een moment gedaan dat het geen zin heeft. Want die vrijstelling gaat direct in de woningprijs zitten. “

Denise: “Ik had inderdaad gelezen dat die 2% overdrachtsbelasting die nu niet betaald hoeft te worden door starters, dat die verdisconteerd zal worden in de prijs. Koopstarters weten dat ze een voordeel hebben van 2%.”

Paul: “Tegenwoordig gaan we natuurlijk allemaal bieden. Dus een koopstarter denkt: ik heb ongeveer 4.000 euro meer, ik bied gewoon 4.000 euro meer.

En wat je net zegt, nu is je huis binnen een week weg. Normaal duurt het gemiddeld drie maanden. Dan werkt zo'n maatregel wel, maar nu niet.”

Denise: “Dus ook de starters concurreren met elkaar en niet alleen de beleggers? Er wordt vaak gezegd dat beleggers vooral concurreren met starters. Ik heb uw onderzoek gelezen en daar wordt dan ook gezegd dat alleen in bepaalde gevallen starters en beleggers met elkaar concurreren.”

Paul: “Dat klopt, ja. In de regel is de belegger inderdaad geïnteresseerd in voornamelijk goedkopere woningen of duurdere woningen die ze kunnen ‘verkameren’. Die koopstarter wil graag iets mooiere woningen dan een belegger. Dus ze komen elkaar wel tegen, maar dat is vooral indirect. Bijvoorbeeld als een investeerder in een wijk opkoopt, dan komt er zoveel vraag dat de wijkprijs stijgt. We zitten hier in Rotterdam. Rotterdam-Zuid is bijvoorbeeld veel goedkoper dan Rotterdam-Noord. Dat scheelt duizenden euro’s. Neem dezelfde woning in Noord en in Zuid, dat kan echt 30.000 euro schelen. Nu zie je dat investeerders in Zuid kopen. En dus stijgt de prijs ook in Zuid. Daar hebben de starters dan natuurlijk wel last van, want de wijkprijs stijgt.”

Denise: “Zou u dan kunnen zeggen dat in de stedelijke gebieden beleggers en starters elkaar wel dwars zitten? Zou dan daar de tariefdifferentiatie wel doeltreffend zijn?”

Paul: “Daar is het in ieder geval wel doeltreffender. Daar help je de ene en plaag je de ander. Je moet daarbij bedenken dat je niet 2% maar 8% moet betalen als investeerder. Over het algemeen is het rendement van een investeerder 6%. Dus je praat over een jaaropbrengst wat beleggers mislopen. Echt een jaarinkomen missen ze.

Maar dan moet je je bedenken dat er twee soorten beleggers zijn. Aan de ene kant is er de belegger die gaat verven, die timmert wat en gaan het verkopen binnen zes maanden. Daar heb je geen last van. De koper van de woning is dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd, maar zal dan de overdrachtsbelasting aan de belegger vergoeden.

Aan de andere kant is er de belegger die gaat kopen om het te gaan verhuren. Zij hebben een lange termijn visie. Zij weten dat de markt krap is en zij verhogen bijvoorbeeld gewoon de huur. Ze kunnen de overdrachtsbelasting uitsmeren over een langere periode, zeg 10 jaar. Wat wel een juiste afschrikmethode is, is het tegengaan van ‘verkamering’, wat je vooral in Amsterdam ziet. Als je 6 mensen in een woning stopt en er mogen er door gemeentelijk beleid nog maar 3 in, mis je inkomsten en worden investeerders afgeschrikt.

Maar het is de vraag in hoeverre je dit als probleem ziet. Als jij als student hier een kamer in Rotterdam wilt, dan baal je als een stekker als je hierdoor geen kamer kunt vinden. Dan hoor je dat iedereen die jou een kamer kan aanbieden, die wordt het lastig gemaakt. Want er kunnen geen studentenhuizen ingericht worden.”

Denise: “Dus al met al, kunt u zeggen dat beleggers niet afgeschrikt zullen worden? Zij verzinnen wel iets, maken constructies om geen last van de overdrachtsbelasting te hebben?”

Paul: “Van de overdrachtsbelasting hebben de investeerders eigenlijk vrij weinig last van. Wat beleggers ook doen is, is dat ze die woningen in een entiteit gaan stoppen, zoals een BV. Ze clusteren vaak woningen, dus bijvoorbeeld alle woningen van Rotterdam-Zuid in een BV en alle woningen van Rotterdam-Noord in een BV. Als je dan woningen wilt verkopen, verkoop je die door de BV te verkopen. Dat is nu aan de gang.”

Denise: “Kunt u dan ook zeggen dat dit een trend is die door de verhoging van het tarief is ontstaan?”

Paul: “Je kunt in ieder geval zeggen dat dat verhoogde tarief het heeft gestimuleerd. Want je spaart gewoon flink uit.”

Denise: “Precies. En nu zeker doordat de prijzen zo hard stijgen. Want de overdrachtsbelasting wordt natuurlijk over de woningprijs berekend. Nu we het dan toch over die prijzen hebben, zijn de huizenprijzen nog extra gestegen door de startersvrijstelling of dat puur de krapte op de markt of is het een combinatie?”

Paul: “Nu is het in ieder geval de krapte. En wat je aan het begin zei dat de vrijstelling in de prijs gaat zitten, dat effect zit ook in de prijs. Alleen kunnen we dat effect pas over een jaar filteren, dat kan alleen achteraf. Dus we kunnen nu alleen suggereren.”

Denise: “En wat verwacht u zelf?”

Paul: “Ik verwacht, ik suggereer, het wel. Ik verwacht dat als we over een jaar gaan terugkijken, dat we zien dat de startersvrijstelling een prijsopdrijvend effect heeft gehad. Maar dat weten we echt pas over een jaar.”

Denise: “Ik heb ook gelezen dat de notarissen het zo druk hebben gehad. Ziet u meer transacties in het afgelopen kwartaal?”

Paul: “De notarissen hadden het inderdaad druk. In december hadden ze het vooral druk met beleggers, maar ook met starters die de transactie wilde uitstellen. Starters kregen gewoon de sleutel van de nieuwe woning, maar op papier werd de transactie uitgesteld tot een later moment. Dit noemen ze de Groninger akte. Dit is dus een uitgestelde transactie, alles om van die vrijstelling gebruikt te maken. Notarissen hebben het vervolgens in maart heel druk gehad met starters omdat per 1 april de startersvrijstelling alleen geldt voor woningwaarden van 400.000 of minder. Verder hebben ze het druk om hele andere redenen zoals de lage rente.”

Denise: “Heeft u al de cijfers van het eerste kwartaal van 2021 en kunt u hier iets over zeggen?”

Paul: “Als eerst kun je zeggen dat in het eerste kwartaal heel veel jonge mensen hebben gekocht, uitzonderlijk veel 35-minners. Verder zie je een stijging van transacties van 35-minners die een woning van meer dan 400.000 kochten. Normaal kopen zij een woning van gemiddeld 350.000 euro, maar in eind maart schiet dit naar gemiddeld 480.000 euro. Het is ook maar de vraag of zij goed gekocht hebben en of dat ze dus niet die 2% hebben weggegeven aan de verkoper.”

Denise: “En dat ze dus toch indirect die 2% hebben betaald?”

Paul: “Ja, dat kan ik mij heel goed voorstellen. Het Algemeen Dagblad vroeg aan mij hoe we weten dat kopers goed gehandeld hebben. In ons laatste bericht zie je de prijsontwikkeling van de gemiddelde prijs en de prijsontwikkeling van de woningprijsindex. De woningprijsindex is het algemene prijsniveau van woningen. Deze meet het prijsniveau van

een vast aantal woningen. De gemiddelde woningprijs nam toe met 16% in Nederland, dat is heel veel. De index, het algemene prijsniveau, is met 10% gestegen. Dat verschil komt door de aankoopdrift van 35-minners. Door de tijd zie je dat deze hand-in-hand zich ontwikkelen, behalve in maart. Dat is echt het prijseffect van deze maatregel. Dit zal dan ook in april naar beneden donderen.”

Denise: “Dat was inderdaad mijn volgende vraag, gaat het na maart weer dalen?”

Paul: “Dat denk ik wel, ja. Maar dat weten we wel pas over een maand.

We hadden het net over de prijs en over vraag en aanbod. We zeiden dat de vraag was gestegen door onder andere de lage rente. Maar als we kijken naar de crisistijd van 2008 tot 2013, hadden we een dalende rente en een dalende prijs. Iedereen zegt nu wel dat het logisch is dat als de rente daalt, dat de prijzen stijgen. Maar als je naar 10 jaar geleden kijkt, toen deed de rente er helemaal niet toe. Dat geldt in crisistijd, niemand wilde meer kopen. Daarom is de woningmarkt heel complex.”

Denise: “Dus als ik uw woorden zo mag samenvatten, is er geen afschrikkende effect bij beleggers. Zij verzinnen wel iets om de hogere overdrachtsbelasting niet te voelen. En verder gaan de starters op deze manier verder.”

Paul: “Klopt inderdaad. Verder is die vrijstelling voorlopig voor vijf jaar, maar ik verwacht dat de maatregel met de loop der tijd steeds effectiever wordt. Dit omdat er steeds minder doorstromers in aanmerking komen voor de vrijstelling. Als je echt alleen die koopstarters treft, dan kun je een voordeel krijgen.”

Denise: “Stel, u bent beleidsmaker. Had u deze regeling dan ingevoerd?”

Paul: “Nee, die had ik niet ingevoerd. Maar je als beleidsmaker wel met de politiek te maken. De politiek ziet dat er in de samenleving groepen zijn die het lastig hebben. Dus zij willen de starters helpen en de beleggers dwarszitten. Dus het hoeft dan wel niet te werken, maar het kan politiek gezien wel werken. Ze hebben zeker iets voor de starters gedaan. Dus

voor de politiek is het een goede maatregel. Maar het is erg lastig om een maatregel te vinden die alleen koopstarters helpt.”

Denise: “Ik had inderdaad research gedaan naar aanbevelingen. Wat vindt u van het ontmoedigen van het omzetten van koopwoningen in huurwoningen? En hierbij een regionale aanpak hanteren?”

Paul: “Dat helpt echt heel goed. Dat is de meest effectieve maatregel, denk ik.”

Denise: “En wat vindt u van het scheppen van mogelijkheden om woningen te financieren? Ik citeer: ‘De totale schuldenberg zal dan toenemen, maar dat is een klein offer om een bijdrage te leveren aan het vlot trekken van de woningmarkt voor jongvolwassenen’. “

Paul: “De politiek zou dat wel willen doen, maar bijvoorbeeld de Nederlandsche Bank gruwelt hiervan. Het scheelt wel al of je je schuld in 40 jaar of in 30 jaar moet aflossen. Dat scheelt elke maand geld. Als je per maand minder gaat betalen, doordat je minder gaat aflossen, kun je meer lenen. Dit kan je doen voor jonge mensen. Dus het werkt wel. Het is hetzelfde als van 2% naar een vrijstelling voor starters. “

Denise: “Mijn onderzoeksvraag gaat specifiek over het prijsniveau van woningen. We zien dit prijsniveau nog steeds stijgen. Nu zijn we een jaar verder. We komen waarschijnlijk tot de conclusie dat de tariefdifferentiatie niet heeft gewerkt. Stijgen de prijzen nog steeds?”

Paul: “Nee, dat is niet mijn verwachting.”

Denise: “Wanneer denkt u dat de stijging stopt?”

Paul: “Ik denk in deze maand, waarin we nu zitten. In januari t/m maart zag je een prijsstijging van meer dan 10%. Dit komt deels door de koopstarters die zo actief zijn geweest in het eerste kwartaal. Ik denk dat we in eind mei, als we de cijfers van april gaan bekijken, al een lagere prijsgroei zien. Sowieso omdat 10% heel hoog is. Ik denk niet dat de prijzen gaan dalen, maar ik denk dat de prijsstijging daalt. Bijvoorbeeld dat we in april een

stijging zagen van 8% of 9%. Volgend jaar zitten we dan op 3%. Dit eerste kwartaal is een heel bijzonder kwartaal geweest omdat we met die overdrachtsbelasting zaten. De woningmarkt werd daardoor verstoord. En dan straks gaan we terug naar het normale. Dat zien we nu al de afgelopen maanden in Amsterdam, daar is het al uitgedoofd. De rest van het land volgt vanzelf.

Zo zijn er meer van zulke factoren. Je ziet dat iedereen zegt dat de rente nog steeds daalt, maar die is het afgelopen jaar met 0,15 procentpunt gedaald, dat is niks. Maar men handelt alsof de rente daalt. Zulke indicatoren geven mij het beeld dat prijzen niet zo hard meer zullen stijgen.

De overdrachtsbelasting heeft naar mijn idee wel het zetje in die prijsstijging gegeven. En waarom? Als we kijken naar die investeerders, die werden in 2013 actief. De prijzen waren laag, dus zij gingen investeren. Huren stegen daardoor. Zij hebben toen een groot marktaandeel verkregen. Ondanks dat we zeggen 8% 'daar komen ze wel overheen', zullen ze niet meer zo actief zijn. Ze worden nu weer 'normaal actief'. Dat is dus minder dan heel actief. Ik denk dat dat gaat gebeuren. Ze hebben dan minder invloed, ook in de steden. Hun gebied houdt ook op, want ze willen alleen de steden. Dan lijkt het mij dat die prijzen niet anders kunnen dan dalen. Maar dat is maar een verwachting. We weten dit pas als we over een jaar hier weer zitten."

Denise: "Laatste vraag: Ik heb gelezen dat de startersvrijstelling zou leiden tot een prijsstijging van 1%. Weet u waar dit percentage vandaan komt?"

Paul: "Ja. Je krijgt een 2% korting. Stel je voor dat je dat helemaal inzet, dan stijgt de prijs 2%. We hebben ook al een keer een overdrachtsbelastingherziening gehad in 2012. Het tarief ging toen van 6% naar 2%. Achteraf gezien, was de helft van deze tariefdaling in de prijs gaan zitten. Vandaar dat er wordt gezegd dat het leidt tot een 1% stijging. Maar dit kun je allemaal pas later zien."

Bijlage II: Interview met Paul de Vries (Kadaster) 7 juni 2021

Denise: “Hartstikke fijn dat u nog tijd heeft kunnen vrijmaken. Ik ben al in de cijfers van april gedoken. Het aantal transacties in april is minder dan in het eerste kwartaal. Valt het aantal transacties in april u tegen, of niet?”

Paul: “Ik kan je zegen dat het reuze meevalt. In het aantal transacties per maand zit altijd een enorm seizoenspatroon. Zo heb je in de ene maand veel meer transacties dan in een andere maand. Dit seizoenspatroon gaat echt alle kanten op. In april van vorig jaar hadden we bijvoorbeeld minder woningverkopten. In april van 2019 hadden we nog minder woningverkopten en daarvoor hadden we nog minder verkopen. Dus als ik zo kijk is dit de beste april-maand van de afgelopen jaren in ieder geval. Maar hier moet je wel voorzichtig mee zijn, want het aantal hangt bijvoorbeeld af van het aantal feestdagen en of er veel zaterdag en zondag in een maand zitten. Je hebt maanden die beginnen met een zaterdag of zondag en eindigen met een zaterdag of zondag. Dan vinden er minder verkopen plaats doordat er minder werkdagen zijn. Eigenlijk kan je dus op basis van zo’n maand weinig zeggen. Ik kijk bijvoorbeeld naar dezelfde maand een jaar terug of het ‘voortschrijdend kwartaal’. Dan tel ik drie maanden bij elkaar op en volg ik dat in de tijd. Wat dat aangaat valt het wel een beetje tegen, April is altijd een wat slechtere maand. Mei en juni worden nog slechtere maanden. Het aantal transacties daalt nu een paar maanden achter elkaar, maar dat is het seizoenspatroon.

Denise: “Dus richting het eind van het jaar gaat het weer aantrekken?”

Paul: “Ja. Je ziet dat mensen niet graag in de zomermaanden verhuizen. Mensen willen vooral in het voorjaar en het najaar verhuizen. In de zomermaanden zakt de markt wat in.”

Denise: “Ik had inderdaad zelf ook het aantal transacties opgezocht en dat gesplitst naar kopers jonger dan 25 jaar en kopers van 25 tot 35 jaar. April 2021 is dan best een goede maand.”

Paul: “Ja inderdaad. Er waren echt meer transacties dan verwacht.”

Denise: “Dat u verwacht dat de maanden mei, juni en juli slechter worden, wat te wijten is aan het seizoenspatroon? Of is dat in combinatie doordat starters hun slag al in het eerste kwartaal hebben geslagen?”

Paul: “Daar ga ik in eerste instantie wel van uit, dat starters al hun slag hebben geslagen. Tegelijkertijd vind ik dat april een goede maand is, ook voor wat de prijsontwikkeling betreft. Ik had zelf verwacht dat we al een dip in april zouden zien, maar dit was echt niet zo. Dus ik was echt aangenaamd verrast.”

Denise: “U vindt dat er sprake is van een goede maand als er een hoop transacties zijn?”

Paul: “Ja klopt. Nu zitten we op de toppen van de markt. Dus je kijkt: ‘wanneer gaat het nou minder worden?’. Daar blijf ik naar kijken. Ik had verwacht dat de overdrachtsbelasting waar jij over schrijft een reden zou zijn dat we vanaf april in een gewone markt terecht zouden komen. Maar ik vond het qua prijs en qua marktaandeel een goede maand. Normaal hebben 25-35-jarigen een marktaandeel van 34%-36%, hangt af van de tijd waarin we zitten. In april heeft deze groep een marktaandeel van 35%. Dat valt alles mee. Ik vond het al met al een goede maand, veel beter dan dat ik had verwacht. Maar het is lastig om iets te concluderen uit cijfers van een maand.”

Denise: “Zou dat volgens u kunnen komen door de overdrachtsbelasting? Of zal dat effect wegebben na verloop van tijd?”

Paul: “Daar ben ik nog niet helemaal zeker van. In de eerste maanden van 2021 zie je in ieder geval een heel sterk effect. Toen zijn jonge kopers zijn behoorlijk actief geworden. Door de activiteit in maart is toen ook de gemiddelde prijs heel sterk gestegen. Dit is in april met 10% gedaald. Maar de prijsindex is gestegen, met 11,5% ten opzichte van april 2020. De index meet de prijzen van een zelfde pakket woningen, zo’n pakket blijft ongewijzigd. Maar omdat je ziet dat veel jonge mensen in maart dure huizen hebben gekocht, daalt de gemiddelde prijs. Dat is namelijk afhankelijk van de toevallig gekochte woningen.

Als het aandeel komende maanden van de jonge kopers hoger blijft dan de perioden hiervoor, dan kunnen we zeggen dat de overdrachtsbelasting echt een effect heeft gehad op het koopgedrag. Maar dat kun je nu nog niet zeggen. Ik hoop dat we dat na de zomer kunnen zeggen.”

Denise: “Wat eventueel wel gezegd kan worden is dat het eerste kwartaal en april goede maanden waren. Dit betekent dat er veel vraag is naar woningen, met een gelijkblijvend of lager aanbod, dan stijgen de prijzen.”

Paul: “Ja, dat kan je zeggen. Je wilt natuurlijk iets concluderen voor je scriptie. Maar je moet wel uitkijken, want er zijn heel veel factoren die maandcijfers kunnen beïnvloeden zoals het aantal feestdagen. Ik verwachtte toen in maart dat in april het aantal woningverkoppen zou teruglopen, maar dat was niet. Dus toen was het boven verwachting een goede maand. Nu verwacht ik dat het aantal transacties en de prijzen in mei zullen teruglopen.”

Denise: “Dat die prijsstijging iets afzwakt?”

Paul: “Ja, maar of dat daadwerkelijk gaat gebeuren, is de vraag. In het eerste kwartaal zie je echt dat mensen anticiperen op de beleidsmaatregel. Beleggers hebben in december veel meer woningen gaan kopen. In december hebben jonge mensen juist weinig gekocht. Om dat effect kan je niet heen. Je ziet ook in januari, februari en helemaal in maart dat jonge mensen die dure woningen hebben gekocht. Toch is het echte effect lastig te bepalen doordat op 1 april een verandering hebben doorgevoerd. Dus het effect wordt verstoord. Dat is een beetje jammer, want daardoor kan jij je conclusie niet trekken.

Maar je kunt in ieder geval zeggen dat mensen anticiperen.

Ik ben trouwens niet meer heel negatief meer over deze maatregel. Het effect zal niet spectaculair zijn, maar het moet toch iets doen. Zelf denk ik dat we dat pas na de zomer kunnen zien.”

Denise: “Dan nog even over de beleggers. Ik probeer er een verhaal van te maken op basis van verwachtingen. In ons vorige gesprek vertelde u dat u verwacht dat beleggers ‘normaal actief’ worden. Kunt u daar al iets meer over zeggen?”

Paul: “Het is lastig om daar iets over te zeggen. Wij houden de activiteit van beleggers in een apart bestand bij. We maken per halfjaar een bestand met wat men koopt. Dus we weten pas na juli wat men gekocht heeft. De woningvoorraad bekijken we echter wel per kwartaal. We weten dat ze veel hebben aangekocht in december. Dus het is logisch dat hun aandeel dan groeit in de woningvoorraad. Maar ik kan het voor het eerste kwartaal niet zien. Eigenlijk kun je er weinig over zeggen, omdat je de getallen nog niet kunt zien. Deze zullen pas in september gepubliceerd worden.”

Denise: “Dan houd ik het erop dat uw verwachting was dat beleggers weer ‘normaal actief’ worden.”

Paul: “Ja dat is inderdaad wel wat iedereen verwacht.”

Denise: “Dan stelt het kabinet nog bij de invoering dat zij met de maatregelen lagere prijzen beogen. Zij zeggen dat het prijseffect van de startersvrijstelling ingehaald zal worden door het prijseffect van het verhoogde tarief. Ik verwacht eigenlijk niet dat dat ingehaald zal worden. Maar hoe kijkt u hier tegenaan?”

Paul: “Je verwacht dat als je een 0%-tarief hanteert, dat mensen makkelijker een woning kunnen kopen. Want ze hebben meer geld. Iedereen verwacht daarbij dat de prijzen dan gaan stijgen. Dit verwacht ik al helemaal in zo’n krappe markt als we nu zitten. Nu gebruik je elke cent om een woning te kunnen betalen. Dus ik verwacht dat de prijs die jonge mensen betalen alleen maar omhoog schiet. Het wordt dus niet ingehaald door het prijseffect van het verhoogde tarief. Dit kunnen we alleen nog niet zien, bijvoorbeeld omdat starters in maart hele dure woningen hebben aangekocht. Dat is dat verstoorde effect waar ik het net over had. Je wilt uiteindelijk zien dat de prijzen bijvoorbeeld met 10% stijgen, terwijl de prijzen van starters onder 35 jaar stijgen met 11% bijvoorbeeld. Dan kun je zeggen dat de overdrachtsbelasting in de prijs is gaan zitten. Maar hier kan je nu nog niks mee. Dat is wel erg jammer. Maar iedereen neemt aan dat het in de prijzen is gaan zitten, zeker in deze markt.”

Denise: “Ik denk dan ook dat het prijseffect van de startersvrijstelling groter is dan het prijseffect van de beleggers.”

Paul: “Ja, dat denk ik ook. Nu verwacht je inderdaad dat het in de prijs gaat zitten, maar dat komt doordat de markt zo krap is. Maar zo’n markt is eigenlijk niet normaal. In een normale markt zet je een woning te koop en mag je blij zijn als iemand binnen een week reageert. Normaal is dat je er drie maanden over doet voordat de woning verkocht is.

Daarom ben ik toch wel licht positief over de maatregel, eerst niet. In een normale situatie, waarin de markt veel ruimer is, heb je er veel meer aan. Dan heb je als koopstarter iets meer geld ten opzichte van een koopstarter. Je hebt al helemaal voordeel als je in concurrentie treedt met een investeerder, die nu de hoofdprijs betaalt. Eerst was ik ook negatief, maar ik geef het tegenwoordig het voordeel van de twijfel. Maar ik weet ook dat het nu, in deze markt, in de prijs gaat zitten.”

Denise: “Anderzijds lees ik ook veel verschillende meningen hoe het beter gedaan had kunnen worden. In het ene artikel lees je dat de vraag gestimuleerd moet worden door leennormen te versoepelen, maar lang niet iedereen is het daarmee eens.”

Paul: “Nee inderdaad, het is heel erg lastig om een maatregel te vinden die alleen de starters helpt. Je zou in de huurmarkt wel nog iets kunnen doen. In de huursector mogen woningen verhuurd worden met een leeftijdsgrens. Daar help je wel mensen mee naar de eerste stap naar een eigen woning te nemen. Of dat dit in de koopsector kan, is best wel lastig.”

Denise: “En als we het benaderen vanaf de andere kant, niet starters helpen, maar beleggers ‘plagen’? Zo zie je dat onder andere Rotterdam een koopverbod voor beleggers vanaf 2022 wil hebben.”

Paul: “Dat helpt wel natuurlijk. Maar je moet hierbij wel inderdaad een regionale aanpak hanteren. Anderzijds heeft een stad het aanbod van particuliere verhuurders nodig. Het is allemaal erg lastig. Want verhuurders die woningen willen kopen, kunnen dat verbod omzeilen. Dat kunnen vooral kleine beleggers in dat geval. Zij kunnen zichzelf inschrijven en

het bijvoorbeeld na een half jaar gaan verhuren. De grote jongens zullen dit niet doen, hoe groter je wordt, hoe meer je je aan de regels wilt houden.”