

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM
Erasmus School of Economics
Fiscale Economie

Gelijk speelveld voor starter en investeerder op de woningmarkt door
de tariefdifferentiatie?



Naam : Joep Kaandorp

Studienummer : 513361

Begeleider : Ruud Zuidgeest

Tweede beoordelaar : Piet Oerlemans

Datum : 13-08-2022

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
Hoofdstuk 1: Inleiding	5
<i>Paragraaf 1.1: Motivatie voor het onderzoek</i>	<i>5</i>
<i>Paragraaf 1.2: Probleemstelling</i>	<i>6</i>
<i>Paragraaf 1.3: Relevantie</i>	<i>7</i>
<i>Paragraaf 1.4: Opbouw van het onderzoek</i>	<i>7</i>
<i>Paragraaf 1.5: Aanpak</i>	<i>7</i>
<i>Paragraaf 1.6: Afbakening onderzoek</i>	<i>8</i>
Hoofdstuk 2: Overdrachtsbelasting	9
<i>Paragraaf 2.1: Inleiding</i>	<i>9</i>
<i>Paragraaf 2.2: Oorsprong en historie</i>	<i>9</i>
<i>Paragraaf 2.3: Wetssystematiek</i>	<i>10</i>
Paragraaf 2.3.1 Belastingsubject	10
Paragraaf 2.3.2 Maatstaf van heffing	11
Paragraaf 2.3.3 Tarief	12
Paragraaf 2.3.4 Wijze van heffing	12
<i>Paragraaf 2.4: Doel overdrachtsbelasting</i>	<i>13</i>
<i>Paragraaf 2.5: Deelconclusie</i>	<i>13</i>
Hoofdstuk 3: Tariefdifferentiatie	14
<i>Paragraaf 3.1: Inleiding</i>	<i>14</i>
<i>Paragraaf 3.2: Aanleiding voor de tariefdifferentiatie</i>	<i>14</i>
<i>Paragraaf 3.3: Wetssystematiek tariefdifferentiatie</i>	<i>15</i>
Paragraaf 3.3.1: Startersvrijstelling	15
Paragraaf 3.3.2: Verkrijgen woning als hoofdverblijf	16
Paragraaf 3.3.3: Overige verkrijgers	17
<i>Paragraaf 3.4: Doel differentiatie overdrachtsbelasting</i>	<i>17</i>
<i>Paragraaf 3.5: Deelconclusie</i>	<i>18</i>
Hoofdstuk 4: Woningmarkt in Nederland	19
<i>Paragraaf 4.1: Inleiding</i>	<i>19</i>
<i>Paragraaf 4.2 Koopwoningmarkt</i>	<i>19</i>
Paragraaf 4.2.1: Vraagzijde (koop)woningmarkt	20
Paragraaf 4.2.2: Aanbodzijde (koop)woningmarkt	20
<i>Paragraaf 4.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt</i>	<i>22</i>
Paragraaf 4.3.1 Ontwikkeling woningvoorraad	22
Paragraaf 4.3.2 Ontwikkeling hypotheekrente en financiering koopwoningen	23
Paragraaf 4.3.3 Indicatoren spanning koopwoningmarkt	26
<i>Paragraaf 4.4: Deelconclusie</i>	<i>32</i>

Hoofdstuk 5: Effecten tariefdifferentiatie	33
<i>Paragraaf 5.1: Inleiding</i>	33
<i>Paragraaf 5.2: Economische effecten overdrachtsbelasting</i>	33
Paragraaf 5.2.1 Transactiekosten	33
Paragraaf 5.2.2 Lock-in effect	34
<i>Paragraaf 5.3 Incidence of taxation</i>	35
<i>Paragraaf 5.4 Empirische onderzoeken</i>	38
<i>Paragraaf 5.5: Data</i>	39
<i>Paragraaf 5.6: Deelconclusie</i>	43
Hoofdstuk 6: Conclusie	44
Bijlage 1: Bronvermelding	47

Lijst met afkortingen

Art.	Artikel
AWR	Algemene wet inzake rijksbelasting
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPB	Centraal Plan Bureau
DNB	De Nederlandse Bank
HR	Hoge Raad
IB	Inkomstenbelasting
LTV	Loan-to-value
OB	Omzetbelasting
OVB	Overdrachtsbelasting
OZR	Onroerende zaak rechtspersoon
VPB	Vennootschapsbelasting
WBR	Wet op Belastingen van Rechtsverkeer
WOZ	Waardering onroerende zaken

Hoofdstuk 1: Inleiding

Paragraaf 1.1: Motivatie voor het onderzoek

In de afgelopen jaren ben ik steeds meer geïnteresseerd geraakt in de Nederlandse vastgoedmarkt. Door de extreme prijsstijgingen en het enorme woningtekort vind ik dit een interessant onderwerp. Beleggers en particuliere investeerders zien hun vastgoedportefeuille alsmaar groeien en renderen, terwijl starters het moeilijker krijgen op de woningmarkt. In 2021 zijn de prijzen van woningen met 15% procent gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor en ook in 2022 zet de prijsstijging door met een stijging van 20,2% in februari 2022 t.o.v. een jaar eerder. Dit is de grootste prijsstijging die het Centraal Bureau van Statistiek in de vastgoedmarkt ooit in haar statistieken heeft genoteerd.¹ Vanaf 2017 tot begin 2022 was de Europese rente laag waardoor ook de hypotheekrentes relatief laag zijn. Dit heeft een negatief effect op de hypotheeklast en een positief effect op het verkrijgen van vreemd vermogen. Deze stijgende trend is echter niet alleen van de laatste tijd. In Nederland kennen wij sinds 1970 een stijgende trend van de huizenprijzen. Alleen tijdens de oliecrisis in de jaren '80 en tijdens de financiële kredietcrisis in 2009 zagen kortstondig een dalende trend.²

In de afgelopen vier jaren is er steeds meer politieke vraag naar een differentiatie in de overdrachtsbelasting. Na Kamervragen is er in 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van een tariefdifferentiatie overdrachtsbelasting.³ Uit dit onderzoek van Dialogic kwam naar voren dat investeerders en beleggers een betere concurrentiepositie hadden op de woningmarkt dan starters. Dit werd door de Tweede Kamer als onwenselijk beschouwd.⁴ De essentie van deze aanpassing in tarieven van de overdrachtsbelasting is als volgt: Belastingplichtigen voor de overdrachtsbelasting belasten tegen verschillende tarieven afhankelijk van wie de belastingplichtige is en wat er met het onroerend goed wordt gedaan. Dit om als uitgangspunt de concurrentiepositie van starters te verbeteren in deze verhitte woningmarkt. Uiteindelijk heeft dit traject geleid tot een differentiatie in de overdrachtsbelasting zoals we die vandaag de dag kennen.

Uiteindelijk heeft dit traject geleid tot een differentiatie van de overdrachtsbelasting zoals we die vandaag de dag kennen. Deze tariefdifferentiatie borduurt voort op een eerdere wijziging in 2012 waarbij een verlaagd tarief voor de verkrijging van woningen werd toegevoegd aan de wet. Kort samengevat worden sinds 2021 de belastingplichtigen in de overdrachtsbelasting verdeeld in drie groepen, die elk een ander tarief hebben. De starter is vrijgesteld van OVB⁵, de verkrijger van een woning, die dit onroerend goed anders dan tijdelijk als hoofverblijf gaat gebruiken is belast met 2% OVB⁶ en de rest van de verkrijgers van onroerend goed is belast met 8% OVB.⁷ De belastingplichtige in deze laatste groep wordt gekarakteriseerd door personen die onroerend goed verkrijgen anders dan een woning, natuurlijke personen die niet of tijdelijk de woning als eigen woning gaan gebruiken en rechtspersonen. Het onroerend goed wat hier vaak mee samenhangt zijn bedrijfspanden en panden

¹ CBS, *Koopwoningen in februari ruim 20 procent duurder*, 22 maart 2022.

² CPB, *'Beweging op de woningmarkt: Prijzen en volumes'*, Maart 2020, p. 4.

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

⁴ Kamerstuk 2020/2021, nr. 35576, p3.

⁵ Art. 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁶ Art 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

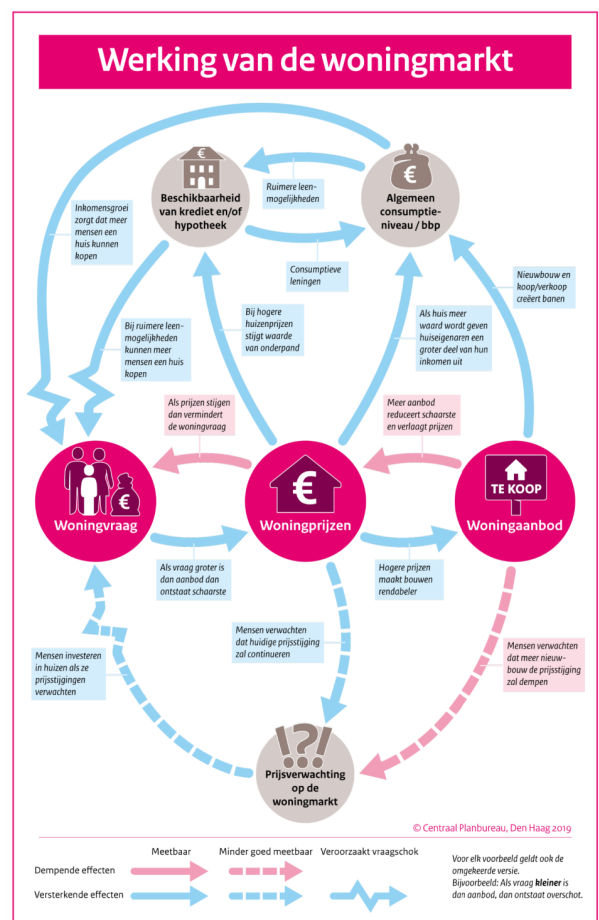
⁷ Art. 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

van particulieren en investeerders voor woningverhuur. Voor deze wetswijziging was het standaardtarief 6 % OVB en het 2 % tarief gold voor de verkrijging van woningen en aanhorigheden ongeacht de bestemming.⁸ Deze oude tarieven stammen af van een eerdere differentiatie uit 2012, voor 2012 was er één algemeen tarief van 6%. De aanschaf van onroerend goed werd voor beleggers in de woningmarkt dus aanzienlijk duurder. Het politieke idee achter deze tariefdifferentiatie was om de positie van de starter en verschaffer van een eigen woning te verbeteren ten opzichte van investeerders en beleggers. Deze ontwikkelingen heb ik de laatste jaren gevolgd en hebben mij nieuwsgierig gemaakt naar de uiteindelijke werking van deze wetswijziging. Dit onderzoek zal zich daarom richten op de werking van de differentiatie in de overdrachtsbelasting doorgevoerd in 2021.

Paragraaf 1.2: Probleemstelling

Ondanks een tariefdifferentiatie in de OVB is er nog steeds een onafgebroken stijgende trend van de woningprijzen, vooral in het lagere segment koopwoningen.⁹ De prijzen van woningen worden in Nederland bepaald door verschillende factoren. In figuur 1.1 laat het Centraal Plan Bureau de verschillende effecten zien die betrekking hebben op woningprijzen¹⁰. Het Centraal Bureau van Statistiek stelt dat de sterke prijsstijging van woningen sinds 2013 wordt veroorzaakt door een afname van de hypotheekrente, een stijging van de inkomens, de opkomst van de particuliere verhuur en een toename van het woningtekort.¹¹

Naar aanleiding van de recente wetswijziging differentiatie overdrachtsbelasting en de stijgende trend in woningprijzen zal dit onderzoek zich richten op de vraag of de tariefdifferentiatie de gewenste effecten heeft gehad. Met de gewenste effecten, worden de effecten bedoeld die de politiek beoogde tijdens het nemen van deze wetswijziging. Hiervoor is de volgende probleemstelling gedefinieerd:



Figuur 1.1 Bron: CPB

'Wat is de invloed van de tariefdifferentiatie op de concurrentiepositie van starters in de Nederlandse woningmarkt?'

⁸ NVM, 'Wet differentiatie overdrachtsbelasting', 2020.

⁹ CBS, 'Achtergrond bij de huizenprijsstijgingen vanaf 2013', maart 2022

¹⁰ CPB, 'Beweging op de woningmarkt: Prijzen en volumes', maart 2020.

¹¹ CBS, 'Wat dreef de stijgende prijzen van koopwoningen sinds medio 2013?', maart 2022.

Deze probleemstelling zal verder uitgewerkt worden aan de hand van vier deelvragen.

- 1) Wat is de overdrachtsbelasting?
- 2) Wat is de tariefdifferentiatie?
- 3) Hoe ziet de woningmarkt in Nederland eruit?
- 4) Wat zijn de effecten van de tariefdifferentiatie op de Nederlandse woningmarkt?

Paragraaf 1.3: Relevantie

Een onderzoek naar de effecten van tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting op de woningprijzen en de concurrentiepositie van de koopstarters is wetenschappelijk relevant omdat er nog geen volledige analyse van deze wetwijziging is en er in de literatuur nog discussie is over de versturende effecten van de overdrachtsbelasting op de koopwoningmarkt. Dit onderzoek kan bijdragen aan het in kaart brengen van deze mogelijke effecten. Aan de hand van de deelvragen kan getoetst worden of dit fiscale instrument doelmatig en doeltreffend is. Door de stijgende woningprijzen en een verhitte vastgoedmarkt in de afgelopen jaren is dit onderzoek ook maatschappelijk relevant. Verbetert de differentiatie overdrachtsbelasting inderdaad de concurrentiepositie van starters op de woningmarkt, zoals de politiek beoogd? Met dit onderzoek wordt inzicht gegeven in de effecten van de tariefdifferentiatie. Hiermee kan in de toekomst beleid gestuurd én onderbouwd worden.

Paragraaf 1.4: Opbouw van het onderzoek

Dit onderzoek is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling zullen eerst alle vier de deelvragen behandeld worden. Deze deelvragen worden ieder uitgewerkt in een eigen hoofdstuk. Dit onderzoek zal beginnen met een uitleg en werking van de overdrachtsbelasting. Hierin wordt ingaan op de geschiedenis van deze belasting en komen heffingsobject, heffingsobject en alle andere interessante bepalingen aanbod. Hoofdstuk drie richt zich op de tariefdifferentiatie doorgevoerd in 2021. Deze tariefdifferentiatie is de kern van het onderzoek en in dit hoofdstuk zal deze differentiatie geanalyseerd worden. In hoofdstuk vier zal het huidige probleem op de woningmarkt in Nederland geschetst worden. In dit hoofdstuk wordt zowel de vraag- als aanbodzijde tegen het licht gehouden. De laatste deelvraag wordt uitgewerkt in hoofdstuk vijf, hier wordt gekeken naar de effecten van de tariefdifferentiatie op de woningmarkt. Tot slot wordt er antwoord gegeven op de probleemstelling in de conclusie.

Paragraaf 1.5: Aanpak

Hoofdstuk 2 en 3 worden uitgewerkt door middel van literatuur- en jurisprudentieonderzoek. Hierin worden alle relevante wetsartikelen en jurisprudentie aangehaald om een actueel beeld te krijgen van de wet en de interpretatie hiervan. De overdrachtsbelasting wordt stapsgewijs doorlopen en de tariefdifferentiatie wordt uiteengezet. De woningmarkt wordt in hoofdstuk 4 door middel van literatuuronderzoek geanalyseerd, er wordt data gebruikt van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Aan de hand van verschillende

economische modellen uit de literatuur wordt de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt uiteengezet. In hoofdstuk vijf worden de economische effecten van de overdrachtsbelasting onderzocht. De economische effecten worden uitgewerkt aan de hand van een interview met assistent professor dr. A. Gerritsen en meerdere empirische onderzoeken. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk specifiek gekeken naar de effectiviteit van de recente wetswijziging differentiatie overdrachtsbelasting. Aan de hand van de uitwerkingen van alle deelvragen, wordt de conclusie gevormd. In de conclusie wordt er antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek.

Paragraaf 1.6: Afbakening onderzoek

Het onderzoeken van de effecten van de differentiatie overdrachtsbelasting op de concurrentiepositie van de starter staat in dit onderzoek centraal. Hierbij wordt aandacht besteed aan de overdrachtsbelasting en specifiek aan de tariefdifferentiatie. In het theoretische kader wordt de overdrachtsbelasting, tariefdifferentiatie en koopwoningmarkt van Nederland behandeld. Er is voor gekozen om alleen de relevante onderwerpen te onderzoeken in deze hoofdstukken. Hierbij ligt de focus op de verkrijging van bestaande koopwoningen. De wetswijziging overdrachtsbelasting borduurt voort op een eerdere differentiatie in 2012. De essentie van deze wetswijziging en de onderzochten effecten worden kort besproken maar de volledige uitwerking van deze wetswijziging ligt niet in de scope van dit onderzoek.

In de overdrachtsbelasting zijn ook artikelen opgenomen die in mindere mate relevant zijn voor dit onderzoek, zoals de samenloop met de omzetbelasting (nieuwbouw onroerend goed), bedrijfsopvolging, inbreng in VOF/BV, onroerende zaak lichamen (OZR), en de zes-maanden regeling. Het gaat hier om enkele bijzondere vrijstellingen, fictieve onroerende zaken en uitzonderingen die niet een directe link hebben met de differentiatie of de positie van de starter in de koopwoningmarkt. Daarom is ervoor gekozen om deze bijzondere bepalingen niet verder uit te werken in het theoretisch kader.

Daarnaast wordt de woningmarkt in Nederland onderzocht, hierbij wordt gekeken naar de effecten op de koopwoningmarkt en zal, in veel mindere mate, de huurwoningmarkt aan bod komen. Er wordt enkel ingegaan op het effect van de hogere kosten voor toetreding van verhuurders. Dit kan resulteren in een afname van het huuraanbod of het afwentelen van hogere huurprijs op de huurder. Voor deze afbakening is gekozen omdat dit onderzoek zich richt op de effectiviteit van de nieuwe differentiatie overdrachtsbelasting, die wordt getoetst aan de hand van de gestelde doelen van het kabinet tijdens de ontwikkeling van de wetswijziging. Deze doelen hebben voornamelijk betrekking op de koopwoningmarkt voor starters.

Hoofdstuk 2: Overdrachtsbelasting

Paragraaf 2.1: Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader van de overdrachtsbelasting gegeven. Dit hoofdstuk begint met de oorsprong en geschiedenis van de OVB, vervolgens wordt de werking en systematiek behandeld. Aan de hand van de verschillende vragen wordt er toegewerkt naar een antwoord op de deelvraag: "Wat is de overdrachtsbelasting?".

Paragraaf 2.2: Oorsprong en historie

De overdrachtsbelasting is een belasting die we al duizenden jaren kennen. De eerste beginselen van zo'n belasting stammen af van de Egyptenaren. De Egyptenaren waren 5% van de verkoopprijs over roerende en onroerende zaken verschuldigd in de vorm van een registratierecht.¹² In Europa zijn we pas in de Romeinse tijd in aanraking gekomen met een soort gelijke variant. De Romeinen hieven belasting op de overdracht van onroerende zaken. Nederland werd pas gedurende de 80-jarige oorlog voor het eerst geconfronteerd met deze vorm van belasting. De hertog van Alva introduceerde in 1598 de twintigste penning. De verkrijger en de verkoper van onroerend goed waren gezamenlijk een twintigste van de verkoopprijs verschuldigd in de vorm van belasting. Hier komt dan ook de naam de twintigste penning vandaan. Na de 80-jarige oorlog is deze belasting blijven bestaan in Nederland.¹³

Aan het begin van de 20^e eeuw werden de Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 ingevoerd in Nederland. Het formele aspect van registratie was het beginpunt voor het bepalen wie belastingplichtig was. Deze belastingplichtige was belasting verschuldigd bij de overdracht van onroerende zaken, dit wordt ook wel het registratie begrip genoemd, omdat er alleen gekeken werd naar de registratie.¹⁴

De Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 zijn in 1972 vervangen door de wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 (WBR). Bij deze transitie is het belastingsubject verschoven van het registratiebegrip naar de verkrijger omdat dit volgens de architecten van deze wet meer aansloot op de realiteit. Het gedachtegoed hierachter was dat de verkrijgers doorgaans de kosten van transactie voor zijn rekening neemt.¹⁵

Sinds de invoering van de WBR focust de OVB zich op degene die verkrijgt en niet op degene die overdraagt.¹⁶ Het is dan ook nog maar de vraag of de term overdrachtsbelasting eigenlijk nog past bij deze heffing. Een leuk feit om over na te denken, maar verder niet relevant voor dit onderzoek. Vandaar dat dit onderzoek de vraag over deze terminologie laat voor wat het is en zich focust op de artikelen van hoofdstuk II van de WBR. Dit zijn de artikelen die betrekking hebben op de overdrachtsbelasting. Deze wetssystematiek wordt in de volgende paragraaf uitgewerkt.

¹² M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht WBR Korte Historie*

¹³ Janssens & Gustaaf. "Brabant en verzet tegen Alva's tiende en twintigste penning.", 1974, p. 16-31.

¹⁴ Vakstudie 14 Wet WBR, art 1, aant. 1.2.1 Historisch overzicht.

¹⁵ Vakstudie 14 Wet WBR, art 1, aant. 1.1 Inleiding.

¹⁶ Kamerstuk II 1969/1970, 10560 nr 3, p. 2 (MvT)

Paragraaf 2.3: Wetssystematiek

Krachtens de WBR worden de overdrachtsbelasting en de assurantiebelasting geheven. De overdrachtsbelasting is opgenomen in hoofdstuk II en de assurantiebelasting is opgenomen in hoofdstuk III van deze wet. In dit onderzoek wordt alleen de overdrachtsbelasting verder uitgewerkt. De overdrachtsbelasting wordt geheven van de verkrijger van een onroerende zaak. Over dit object is belasting verschuldigd. De waarde waarover belasting verschuldigd is wordt de maatstaf van heffing genoemd. Na de maatstaf van heffing volgt het vaststellen van het belastingtarief.

De overdrachtsbelasting is belasting die op eigen initiatief moet worden aangegeven bij de belastingdienst, ook is de belastingplichtige zelf verantwoordelijk voor het afdragen hiervan. De overdrachtsbelasting kwalificeert dus als aangifte belasting en voldoeningsbelasting.¹⁷ De belastingplichtige heeft één maand de tijd, na het ontstaan van de belastingschuld, om deze te voldoen.¹⁸ Indien betaling van de verschuldigde belasting achterwege blijft, of de aanslag niet op een juiste wijze is berekend, wordt er een naheffingsaanslag opgelegd. Een naheffingsaanslag kan binnen 5 jaren na het einde van het kalenderjaar, waarin de belastingschuld is ontstaan, worden opgelegd.¹⁹ Er wordt verder niet ingegaan op uitzonderingen die de naheffingstermijn van de inspecteur kunnen verlengen. Dit heeft veelal met buitenlandse vermogensbestanddelen te maken, en de overdrachtsbelasting zit enkel op onroerend goed gelegen in Nederland. Daarnaast wordt aangenomen dat ingewikkelde fiscale buitenlandse constructies niet interessant zijn voor koopwoningen in het lagere segment.

Paragraaf 2.3.1 Belastingsubject

Om te bepalen wie belastingplichtig is voor de OVB moet aan drie cumulatieve vereisten worden voldaan. Deze drie vereisten zitten verscholen in art. 2 lid 1 WBR. Dit artikel luidt als volgt: "Onder de naam 'overdrachtsbelasting' wordt een belasting geheven ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen". Het eerste criterium is dat het moet gaan om een verkrijging, het tweede criterium zit in het feit dat het om een onroerende zaak moet gaan, en het laatste criterium is gericht op de locatie van deze onroerende zaak. Daarnaast wordt ook een verkrijging van het economisch eigendom van een onroerende zaak, gelegen in Nederland, meegetrokken.²⁰ In de verdere leden van dit artikel worden nog enkele details behandeld, die voor dit onderzoek niet relevant zijn.

Verkrijging

De wettelijke definitie van verkrijging, is opgenomen in artikel 80 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en luidt als volgt: "Men kan goederen onder algemene en bijzondere titel verkrijgen". Verrijking onder algemene titel gebeurt door erfopvolging, boedelverdeling, fusie of splitsing. Verrijking onder bijzondere titel gebeurt door overdracht, verjaring, onteigening en overige in de wet genoemde wijzen van rechtsverrijking.

¹⁷ Art. 17 wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

¹⁸ Art 19 lid 1 Algemene wet inzake rijksbelastingen.

¹⁹ Art 20 Algemene wet inzake rijksbelastingen.

²⁰ Art. 2 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

Onroerende zaken

De wettelijke definitie van een onroerende zaak staat ook gedefinieerd in het Burgerlijk Wetboek en luidt als volgt: “Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. Als een zaak niet onroerend is, is deze roerend”.²¹

Het is van belang om te beoordelen of de vereniging duurzaam is. Dit moet aan de hand van objectieve maatstaven getoetst worden.²² De Hoge Raad heeft eerder geoordeeld dat het erom gaat of het bouwsel naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.²³ Hierbij is de intentie van de bouwer doorslaggevend²⁴ en is de technische mogelijkheid om de zaak te verplaatsen hier ondergeschikt aan.²⁵ Daarnaast worden ook sommige fictieve onroerende zaken gezien als onroerende zaken in de zin van de WBR, denk hierbij aan onroerende zaak lichamen.²⁶

Paragraaf 2.3.2 Maatstaf van heffing

Nadat het belastbaar feit is vastgesteld, wordt er gekeken naar de waarde van het object waarover belasting betaald moet worden. De fiscale terminologie voor deze waarde, is de maatstaf van heffing. De overdrachtsbelasting sluit aan bij de waarde in het economisch verkeer als maatstaf van heffing,²⁷ tenzij de waarde van de tegenprestatie voor de verkrijging van dat object, hoger is dan de economische waarde. In dat geval zal de maatstaf van heffing ten minste gelijk zijn aan de waarde van die tegenprestatie, ook wel de verkoopprijs.²⁸ In de wet staat geen concrete beschrijving van de ‘waarde in het economisch verkeer’ maar uit jurisprudentie blijkt dat de ‘waarde in het economisch verkeer’ gelijk is aan de prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.²⁹ Het is hier van belang, om te realiseren dat bij een gesloten markt of veiling, de verkoopprijs niet altijd hoger of gelijk hoeft te zijn aan de waarde in het economisch verkeer. De bewijslast dat de maatstaf van heffing hoger is dan de verkoopprijs rust op de inspecteur.³⁰ Hij kan hiervoor bovenstaande argumenten aanvoeren om te betwisten dat de verkoopprijs geen correcte afspiegeling is van de waarde in het economisch verkeer. Daarnaast zijn er ook nog waarde drukkende factoren en waarde stijgende factoren voor de maatstaf van heffing opgenomen in de WBR.³¹ Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij verkrijging van eigendom bezwaard met erfdienstbaarheid of juist de verkrijging van erfdienstbaarheid. In zulke gevallen wordt de maatstaf van heffing respectievelijk, verminderd of vermeerderd, met het canon.

²¹ Art. 3:3 Burgerlijk Wetboek

²² T&C BW, commentaar op 3:3 BW, 2022

²³ HR 13 juni 1975, NJ 1975/509

²⁴ HR 8 juli 1997, BNB 1997/294

²⁵ HR 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0813

²⁶ Art. 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

²⁷ Art. 52 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

²⁸ Art. 9 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

²⁹ HR 29 september 2017, ECLI:NL:PHR:2017:927.

³⁰ Vakstudie 14 Wet WBR, art 9, aant. 2.9 Bewijslast hogere maatstaf van heffing

³¹ Art. 11 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

Paragraaf 2.3.3 Tarief

Zoals in vorige paragraaf geschreven wordt er belasting geheven in de overdrachtsbelasting over de maatstaf van heffing. Het belastbare bedrag wordt berekend door een tarief toe te passen op de maatstaf van heffing. Sinds 1 januari 2021 zijn er in de overdrachtsbelasting drie tarieven. Deze wetgeving omtrent de verschillende tarieven staat centraal in dit onderzoek. Deze wetwijziging wordt in dit onderzoek ook wel aangeduid als tariefdifferentiatie of differentiatie overdrachtsbelasting, omdat sinds deze wetwijziging er onderscheid gemaakt wordt tussen drie verschillende subjecten die ieder een verschillend tarief hebben van 0%, 2% en 8%. Het standaard belastingtarief voor de overdrachtsbelasting is 8%³², tenzij wordt voldaan aan het hoofdverblijf vereiste voor het lagere algemene tarief.³³ In het coalitieakkoord van eind 2021³⁴ stelt het kabinet voor om de overdrachtsbelasting te verhogen van 8% naar 9% per 2023. Daarnaast wordt er in het kader van de voorjaarsbesluitvorming voorgesteld om het algemene tarief verder te verhogen naar 10,1%.³⁵ Het ziet er dus naar uit dat per 1 januari 2023 het tarief zal gaan stijgen. Daarnaast geldt er ook nog een vrijstelling voor starters per 2021.³⁶ Het begrip starter en de werking van de tariefdifferentiatie wordt uitgebreid behandeld in volgend hoofdstuk.

Paragraaf 2.3.4 Wijze van heffing

In de laatste artikelen van hoofdstuk II van de WBR wordt de wijze van heffing uitgewerkt. Deze belasting wordt geheven van de verkrijger en moet op aangifte worden voldaan.^{37 38} Een maand na dato waarop de belastingschuld is ontstaan, dient deze te zijn voldaan.³⁹ Bij het opstellen van de akte van overdracht komt vaak een notaris kijken, indien zo'n notariële akte wordt opgemaakt wordt de belasting voldaan ter gelegenheid van de aanbidding van die akte ter registratie.⁴⁰ In de gevallen waarbij geen notaris komt kijken, denk hierbij aan het verkrijgen van een OZR, is de belastingplichtige zelf verantwoordelijk voor de aangifte en afdracht.

³² Art. 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³³ Art. 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁴ Coalitieakkoord, *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst*, december 2021

³⁵ Wetsvoorstel belastingplan 2023

³⁶ Art. 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁷ Art 16 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁸ Art 17 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁹ Art 10 Algemene wet inzake rijksbelastingen

⁴⁰ Art 18 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

Paragraaf 2.4: Doel overdrachtsbelasting

Belastingen dienen in beginsel enkel een budgettair doel, ter compensatie voor overheidsuitgaves.^{41 42} Uit de parlementaire geschiedenis blijkt ook dat de overdrachtsbelasting een budgettair karakter heeft.⁴³ De overdrachtsbelasting is een doeltreffende heffing door een hoge opbrengst voor de staatskas, maar met relatief lage uitvoeringskosten. Daarnaast is de heffing eenvoudig en zijn de ontwijkingsmogelijkheden gering.

De rechtvaardiging voor deze belasting zit in het beginsel van bevoorrecht verkrijging. Dit beginsel houdt in dat er belasting kan worden geheven indien de verkrijger van een baat, in een bevoorrechte positie verkeerd ten opzichte van een ander. Het kunnen verkrijgen van een onroerende zaak, wordt hier gezien als een bevoorrechte positie ten opzichte van een ander.⁴⁴

Paragraaf 2.5: Deelconclusie

In dit hoofdstuk is onderzoek gedaan naar de deelvraag: “Wat is de overdrachtsbelasting?”. Hiertoe is een gedeelte van het theoretische kader geschetst aan de hand van relevante wetsartikelen. De overdrachtsbelasting kent een lange historie en is nu opgenomen in de wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Deze belasting wordt geheven ter zake van verkrijging van onroerend goed in Nederland. De verschuldigde belasting wordt berekend aan de hand van de maatstaf van heffing en de geldende tarieven in de overdrachtsbelasting. Uit de parlementaire geschiedenis van 2021-2022 blijkt dat het kabinet voorstelt om het algemene tarief verder te verhogen. Mijn antwoord op de deelvraag “Wat is de overdrachtsbelasting?”, is dat de overdrachtsbelasting een rijksbelasting is die wordt geheven ter verkrijging van onroerend goed, met een budgettair doel voor de staatskas.

⁴¹ Schendstok, *De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht*, WFR 1955/417

⁴² W.J. De Langen, *Grondbeginselen van ons belastingstelsel*, 1950, p. 8

⁴³ Kamerstukken II, 1997/98. 25 810, nr. 2, p. 190

⁴⁴ S. Van den Bergh, *Beginsel van bevoorrechte verkrijging*, WFR 1962/1001

Hoofdstuk 3: Tariefdifferentiatie

Paragraaf 3.1: Inleiding

In dit hoofdstuk zal dit onderzoek zich richten op de wetswijziging omtrent de differentiatie overdrachtsbelasting opgenomen in het belastingplan van 2021⁴⁵. Hierin wordt het theoretisch kader gegeven van de geïmplementeerde wetswijziging. De wijziging bevat een nieuwe vrijstelling voor starters en een differentiatie van het tarief in de overdrachtsbelasting. Starters zijn, onder bepaalde voorwaarden, geheel vrijgesteld van overdrachtsbelasting en het reguliere tarief wordt verhoogd van 6% naar 8%. Het tarief voor verkrijgingen van onroerende zaken, met als doel anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking te staan, en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt, blijft ongewijzigd.

In andere woorden, het tarief van de overdrachtsbelasting bij het kopen van een eigen huis blijft ongewijzigd ten opzichte van de jaren voor 2021, starters krijgen een vrijstelling en de overige verkrijgers gaan het hogere tarief betalen.⁴⁶ Het wetsvoorstel van deze wetswijziging is eind 2020 goedgekeurd door de Tweede- en Eerste Kamer, waarna het per 1 januari 2021 in werking is getreden.⁴⁷ Deze nieuwe wet resulteert in een meer gedifferentieerde overdrachtsbelasting door de belastingsubjecten te verdelen over verschillende tarieven. In de volgende paragrafen wordt deze wetswijziging verder uitgelegd, wordt de legitimiteit van de startersvrijstelling tegen het licht gehouden en wordt doel en strekking van deze wetswijziging geanalyseerd. Tot slot wordt er antwoord gegeven op de deelvraag: "Wat is de tariefdifferentiatie?"

Paragraaf 3.2: Aanleiding voor de tariefdifferentiatie

Door de historische lage rente konden beleggers en investeerders afgelopen jaren goedkoop geld lenen⁴⁸. Deze groep investeerders is massaal de woningmarkt in gedoken, doordat de lage rente, afgezet tegen de huuropbrengsten, een interessante investering vormde. Met als gevolg dat veel bestaande koopwoningen werden opgekocht om vervolgens verhuurd te worden (buy-to-let).⁴⁹ Daarnaast resulteerde deze groeiende vraag in bestaande koopwoningen ervoor dat starters het moeilijker kregen om een eerste huis te kopen. Dit werd opgemerkt door het kabinet en er werd verzocht in een motie Dik-Faber en Renner om een verkenning uit te voeren naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting, waarbij starters vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting en beleggers vanaf de derde woning met een hoger tarief te maken krijgen.⁵⁰ Naar aanleiding van motie Dik-Faber en Renner heeft het kabinet opdracht gegeven voor een onderzoek naar de doelmatigheid, doeltreffendheid en haalbaarheid van deze differentiatie.⁵¹ Aan de hand van aanbevelingen en resultaten van dit onderzoek is een wetsvoorstel ingediend voor de tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting.⁵²

⁴⁵ Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 2, p. 1 *Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer*.

⁴⁶ Kamerstuk II 2020/2021, 35576, nr 2 p.2. *Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer*.

⁴⁷ Stemming Wet differentiatie overdrachtsbelasting II 2020/2021, ref. 35576.

⁴⁸ CBS, Achtergrond bij de huizenprijsstijgingen vanaf 2013, maart 2022

⁴⁹ MVG, Concurrentie op de koopwoningmarkt neemt verder toe door particuliere beleggers, mei 2018.

⁵⁰ Kamerstuk II 2018/2019, 32847, nr 504 p.1. *Integrale visie op de woningmarkt*.

⁵¹ Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 3, p. 2 (MVT).

⁵² Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 2, p. 1 *Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer*.

Paragraaf 3.3: Wetssystematiek tariefdifferentiatie

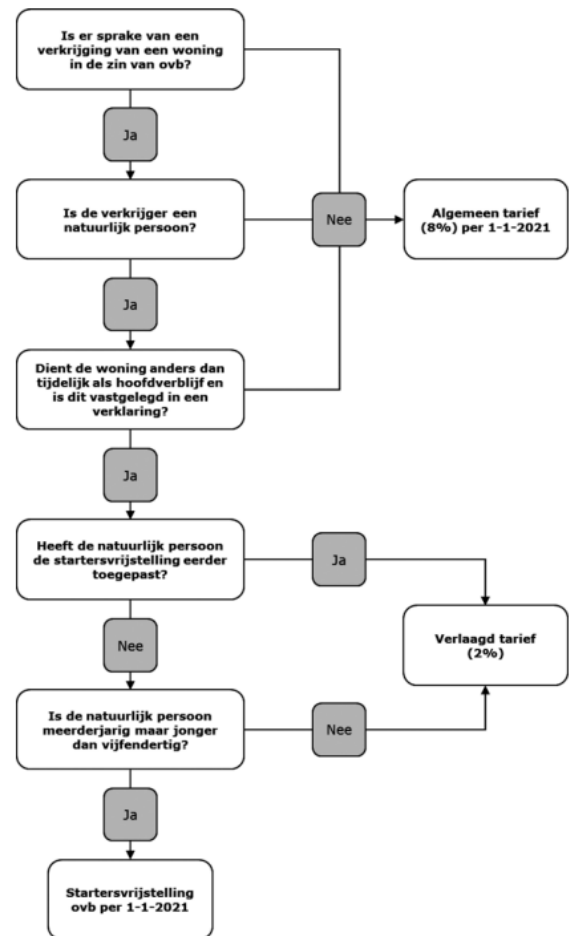
In de basis is de tarief bepaling in de WBR als volgt opgebouwd: Iedere verkrijger van onroerende goed is belast tegen 8%⁵³, tenzij de verkrijging betrekking heeft op een woning waar de verkrijger in gaat wonen.⁵⁴ Starters op de koopwoningmarkt zijn daarentegen, onder bepaalde voorwaarden, vrijgesteld van overdrachtsbelasting bij de aanschaf van een woning.⁵⁵ In de volgende paragrafen worden de voorwaarden en begrippen van deze wetsartikelen verder uitgewerkt.

Paragraaf 3.3.1: Startersvrijstelling

De vrijstelling voor starters in de OVB is opgenomen in art. 15 lid 1 onderdeel p WBR. Om de startersvrijstelling toe te passen moet iedere verkrijger aan de onderstaande cumulatieve voorwaarden voldoen⁵⁶. Indien er bijvoorbeeld door een echtpaar één woning wordt aangekocht, moeten beiden voldoen aan de voorwaarden voor een 100% startersvrijstelling. Ieder die niet voldoet aan de voorwaarden kan, voor zijn of haar gedeelte van de verkrijging, geen startersvrijstelling toepassen.

Voorwaarden startersvrijstelling

- I. Leeftijd van de verkrijger(s)
 - II. Vrijstelling is niet eerder toegepast
 - III. Hoofdverblijf criterium
 - IV. Woningwaarde criterium
-
- I. Alleen een meerderjarig natuurlijk persoon jonger dan 35 jaar kan de startersvrijstelling gebruiken.⁵⁷ Het is opmerkelijk dat er gekozen is voor een leeftijdsgrens omdat dit niet per definitie aansluit bij een starter op de koopwoningmarkt.
 - II. De startersvrijstelling kan eenmalig worden toegepast. Als de vrijstelling al een keer is toegepast, kan deze persoon geen aanspraak meer maken op deze vrijstelling. Daarnaast moet ieder die wel gebruik maakt van de startersvrijstelling schriftelijk verklaren dat hij de



Figuur 3.1 Bron: Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 3, p. 7 (MvT).

⁵³ Art. 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁵⁴ Art 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁵⁵ Art 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁵⁶ Art 15 lid 1 onderdeel p Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁵⁷ Art 15 lid 1 onderdeel p ten eerste Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

vrijstelling niet eerder heeft toegepast. Het is een facultatieve vrijstelling, het is dan ook niet verplicht om deze toe te passen. Er kan voor gekozen worden de startersvrijstelling pas te gebruiken bij een latere verkrijging, mits voldaan aan de voorwaarden. Ook dit sluit weer niet aan op een zuivere vrijstelling voor starters omdat op deze manier ook doorstromers in de koopwoningmarkt gebruik kunnen maken van deze vrijstelling.⁵⁸

- III. De verkrijger gaat de verkregen woning, of rechten waaraan deze zijn onderworpen, na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken en verklaart dit voorafgaand aan de verkrijging schriftelijk.⁵⁹ Om te toetsen of de verkregen woning daadwerkelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt sluit de WBR aan bij het eigenwoning begrip van artikel 3.111 IB. Hieruit volgt dat de woonplaats het duurzame middelpunt van de persoonlijke en economische belangen is, deze belangen moeten naar omstandigheden worden bepaald.⁶⁰ De inspecteur bepaalt naderhand of hieraan voldaan is en zo niet, legt hij een naheffingsaanslag op. De bewijslast dat het hoofdverblijf wel gelijk is aan het adres van de verkregen woning, ligt bij de belastingplichtige.⁶¹
- IV. De woningwaarde grens voor 2022 is gesteld op €400.000. De waarde van de woning, inclusief aanhorigheden, mag niet hoger zijn dan dit bedrag⁶². Zoals eerder besproken, wordt de waarde van de woning conform artikel 9 WBR jo. artikel 11 WBR vastgesteld. Om onwenselijk fiscale constructies te voorkomen is een antimisbruikbepaling opgenomen dat eerdere verkrijgingen in de voorafgaande twaalf maanden die betrekking hebben op dezelfde woning of aanhorigheid, door diezelfde persoon, worden meegenomen in de woningwaarde.⁶³ Tot slot is het van belang om vast te stellen dat het gaat om een drempelvrijstelling, wat als gevolg heeft dat een overschrijding van de maximale woningwaarde resulteert in het vervallen van de gehele vrijstelling.⁶⁴ Per 1 januari 2023 wordt de woningwaarde grens gesteld op €440.000.⁶⁵

Paragraaf 3.3.2: Verkrijgen woning als hoofdverblijf

Het tarief voor verkrijgingen van een woning die gaat dienen als hoofdverblijf bedraagt 2%.⁶⁶ Een woning kwalificeert alleen als hoofdverblijf als er wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze duurzaam als hoofdverblijf gaat fungeren. Deze voorwaarde is gelijk aan het hoofdverblijf criterium van de startersvrijstelling. Dit lage tarief geldt alleen voor verkrijgers die een natuurlijk persoon zijn.

Ter illustratie onderstaand voorbeeld:

“Meneer en mevrouw kopen gezamenlijk een woning van €380.000. Beide worden, zowel economisch als juridisch, 50% eigenaar van de woning. Meneer is 36 jaar oud en mevrouw is 33 jaar oud, beide hebben nog nooit de startersvrijstelling gebruikt en de verkrijging is een woning waarin beide duurzaam gaan wonen en

⁵⁸ Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 6 Eenmalige toepassing.

⁵⁹ Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4 Woning als hoofdverblijf gaan gebruiken.

⁶⁰ Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4.1 Middelpunt persoonlijke en economische belangen.

⁶¹ Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4 Woning als hoofdverblijf gaan gebruiken.

⁶² Artikel 15 lid 1 onderdeel p onder 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁶³ Artikel 6 Uitvoeringsbesluit WBR

⁶⁴ Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4 Woning als hoofdverblijf gaan gebruiken.

⁶⁵ Belastingplan 2022

⁶⁶ Art. 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

leven. Voor de verkrijging gaan meneer en mevrouw naar de notaris en regelen de schriftelijke verklaring dat ze de vrijstelling nooit eerder hebben toegepast en dat ze het huis anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Mevrouw voldoet aan alle voorwaarden van de startersvrijstelling en is vrijgesteld van OVB. Meneer voldoet niet aan het leeftijds criterium en is niet vrijgesteld van OVB. Echter heeft de verkrijging wel betrekking op de woning, waarin beiden duurzaam gaan wonen. Meneer wordt belast tegen het lage tarief van 2% op een maatstaf van heffing van €190.0000. Hij is €3.800 OVB verschuldigd.”

Paragraaf 3.3.3: Overige verkrijgers

Alle verkrijgers van onroerend goed, die niet kwalificeren voor de startersvrijstelling of het verlaagde tarief van 2%, vallen onder de overige verkrijgers. Alle overige verkrijgers worden belast tegen het hogere algemene tarief van 8%.⁶⁷ Dit betekent dat zowel verkrijgingen door niet natuurlijke personen, als verkrijgingen van natuurlijke personen van onroerend goed wat niet als hoofdverblijf fungeert belast wordt tegen dit hogere tarief. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkrijgingen van vakantiewoningen, vastgoed ter investering, kantoorpanden etc.

Paragraaf 3.4: Doel differentiatie overdrachtsbelasting

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat het kabinet drie doelen voor ogen had met de wet differentiatie overdrachtsbelasting.^{68 69} Het eerste doel is de concurrentiepositie van starters verbeteren op de woningmarkt, het tweede doel is de betaalbaarheid van woningen voor starters verbeteren en het laatste doel is de woningmarkt verruimen. In mijn ogen kunnen deze doelen samengevoegd worden in één hoofddoel, namelijk starters een beter perspectief bieden op de woningmarkt door de betaalbaarheid van deze woningen te verbeteren, zonder extra concurrentie van investeerders en doorstromers te creëren. Ondanks een geraamd budgettair voordeel,⁷⁰ zijn er in de parlementaire geschiedenis geen budgettaire argumenten gevoerd om deze differentiatie door te voeren. Desondanks, kan dit positieve effect op de staatskas wel hebben meegewogen in de besluitvorming van de partijen om voor te stemmen voor de wetswijziging.

Tabel: Budgettaire effecten wetsvoorstel

(Bedragen in mln. euro)	2021	2022	2023	2024	2025	2037 (struc.)
1. Raming vrijstelling starters	- 388	- 374	- 359	- 345	- 330	- 221
2. Raming beperking verlaagde tarief van 2% (algemeen tarief 8%)	600	600	600	600	600	600
3. Verhoging algemene tarief overdrachtsbelasting (effect niet-woningen)	249	249	249	249	249	249
Saldo	461	475	490	504	519	628

Tabel 3.1 Bron: Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 3, p. 15 (MvT).

Starters kopen doorgaans woningen met een lagere waarde dan particulieren die gaan doorstromen naar een grotere woning. In theorie creëert deze groep doorstromers, samen met de nieuwbouwwoningen het totale woningaanbod voor starters. De laatste jaren doet zich het probleem voor dat er een nieuwe groep vragers is ontstaan voor dit lagere segment huizen, namelijk de

⁶⁷ Art. 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

⁶⁸ Brief staatssecretaris II 2019/2020, 32847, nr 572 p.1. *Integrale visie op de woningmarkt*.

⁶⁹ Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 3, p. 2 (MvT).

⁷⁰ Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 3, p. 15 (MvT).

particuliere investeerder. Deze investeerders zijn geïnteresseerd in woningen met een relatief lage prijs om ze volgens direct te verhuren.⁷¹ Starters woningen doen het goed op de verhuurmarkt en vormen daarom een interessante investering, dit resulteert in een groei in de vraagzijde. Daarnaast hebben starters over het algemeen een minder sterke financiële positie dan deze investeerders, omdat ze bijvoorbeeld pas net begonnen zijn met werken of een studieschuld hebben. Al met al resulteert dit in een vijver waarin de grotere vissen – de investeerders – het aanbod van de woningmarkt voor de neus van de kleinere vissen – de starters – wegkopen. Voor de leeftijdsgrens van 35 jaar is gekozen omdat de politiek een urgente oplossing beoogde en een vrijstelling op basis van leeftijd snel en eenvoudig te realiseren was in tegenstelling tot een vrijstelling op basis van eerste verkrijging⁷² Hierbij had een snelle toepassing van het wetsvoorstel en de handhaving voorrang op de zuivere definitie de startervrijstelling en bereikte deze vorm 73% van de beoogde doelgroep volgens het onderzoek van Dialogic.⁷³

Paragraaf 3.5: Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de volgende deelvraag onderzocht: “Wat is de tariefdifferentiatie?”. Uit het wetstraject en de parlementaire geschiedenis blijkt dat de tariefdifferentiatie van 2021 het opdelen van verschillende verkrijgingen van onroerend goed in verschillende groepen is. Hierbij is de verkrijging van een woning, die bestemd is en gaat worden gebruikt als hoofdverblijf, belast tegen 2% overdrachtsbelasting. Voldoet de belastingplichtige aan de overige drie voorwaarden van de startersvrijstelling, dan vindt helemaal geen heffing plaats door gebruik te maken van de startersvrijstelling. Het is hierbij van belang dat wel de benodigde documenten voor de verkrijging zijn opgemaakt. Valt de belastingplichtige in geen van deze twee groepen, dan kwalificeert deze als overige verkrijger. Verkrijgingen van onroerende zaken door overige verkrijgers zijn belast tegen het hogere algemene tarief van 8%. De beschreven wetswijziging is per 1 januari 2021 van kracht en stamt af van een politiek verlangen voor het verbeteren van de concurrentiepositie van starters op de koopwoningmarkt. Het is dan ook opmerkelijk dat de groep rechtspersonen die geen woning koopt wordt beïnvloed door een verhoging van 6% naar 8% OVB. Uit de parlementaire geschiedenis valt niet op te halen waarom deze groep ook te maken krijgt met het hogere algemene tarief. Ik denk dat dit enkel om budgettaire redenen is doorgevoerd en dat er te kort is stilgestaan bij de effecten die het verhogen van de overdrachtsbelasting heeft op de mobiliteit van bedrijfsvastgoed. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de startersvrijstelling ook toepasbaar is voor personen jonger dan 35 jaar die al eerder een woning hebben verkregen maar geen aanspraak hebben gemaakt op de startersvrijstelling, terwijl personen die nog nooit een woning hebben verkregen en ouder dan 35 jaar zijn geen aanspraak kunnen maken op deze vrijstelling. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat er is aangesloten bij een leeftijdsgrens in plaats van een eerste verkrijging grens omdat dit administratief makkelijker te realiseren is. In mijn ogen zijn de argumenten gevoerd met betrekking tot handhaving en snelle realisatie voldoende om te kiezen voor een leeftijdsgrens in plaats van een zuivere startersvrijstelling, echter moet dit in de toekomst wel herzien worden om discussies over leeftijdsdiscriminatie opgenomen het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens te voorkomen wanneer de urgentie van de wetswijziging eraf is.

⁷¹ MVG, Concurrentie op de koopwoningmarkt neemt verder toe door particuliere beleggers, p.2, mei 2018.

⁷² Kamerstuk II 2020/2021, 35576 nr 3, p. 16 (MvT).

⁷³ Dialogic, ‘Addendum verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers’, 3 april 2020.

Hoofdstuk 4: Woningmarkt in Nederland

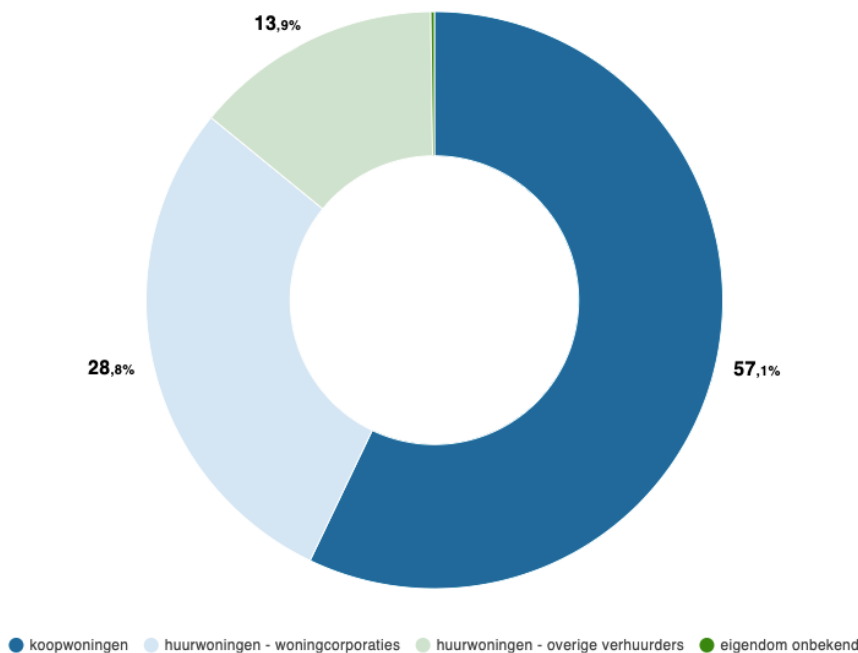
Paragraaf 4.1: Inleiding

Om te onderzoeken in welke mate de differentiatie overdrachtsbelasting invloed heeft op de woningmarkt, is het belangrijk om de werking en huidige situatie van deze markt te analyseren. Aan de hand van deze analyse kan er gekeken worden naar verbanden in cijfers van de afgelopen jaren. Hierom wordt in dit hoofdstuk de marktwerking van de koopwoningmarkt uiteengezet. In deze analyse staan de vraag- en aanbodzijde centraal. Daarnaast wordt er gekeken naar de huidige situatie op de woningmarkt in Nederland. Als laatste wordt er in de deelconclusie antwoord gegeven op de vraag hoe de Nederlandse woningmarkt er uit ziet.

Paragraaf 4.2 Koopwoningmarkt

Momenteel wonen er 17,7 miljoen mensen, verdeeld over 8 miljoen huishoudens in Nederland.⁷⁴ Elk huishouden heeft een eigen woonruimte nodig om te kunnen leven. Doorgaans zijn hier twee opties voor, of een woonruimte huren, of een woonruimte kopen. In Nederland bezit 57% van de huishoudens een koopwoning de overige 43% huurt. De huursector bestaat uit particuliere beleggers en woningcorporaties die respectievelijk 13,9% en 28,8% van alle woningen in bezit hebben. Deze paragraaf richt zich op de vraag- en aanbodzijde van de koopwoningmarkt. Echter zijn koop- en huurmarkt niet geheel los te koppelen van elkaar. Later in dit onderzoek worden inzichten gegeven in de relaties tussen huur- en koopmarkt.

Woning naar sector - Nederland, %



Figuur 4.1 Bron: CBS – datawonen.nl

⁷⁴ CBS, bevolkingsteller, juni 2022

Paragraaf 4.2.1: Vraagzijde (koop)woningmarkt

De vraag naar een koopwoning wordt bepaald door woonconsumenten, ook wel uitgedrukt in huishoudens. Er ontstaat vraag wanneer de behoeftes van de woonconsument veranderen. Hierdoor past de huidige woonvorm niet meer bij de veranderende leefomstandigheden. Voorbeelden hiervan zijn kinderen die gaan studeren, veranderingen in gezinssamenstelling, ontslag en ouderdom. Daarnaast spelen speculaties op deze kapitaalmarkt ook een rol. Naast het woongenot is een huis ook een vorm van investering waar een waardevermindering of daling na verloop van tijd kan ontstaan. Het is belangrijk om op te merken dat huishoudens en de vraag naar woningen ook een onderlinge autocorrelatie hebben. Indien aanbod van woningen stijgt, wordt het eenvoudiger om een woning te kopen waardoor ook het aantal huishoudens zal stijgen. Omgekeerd zal bij een beperkt woningaanbod minder ruimte zijn voor een eigen woning. Dit kan de groei van het aantal huishoudens afremmen.⁷⁵

Naast de absolute vraag naar woningen speelt de omvang van de vraag ook een grote rol in de vraagzijde van de markt. Deze wordt bepaald door economische factoren zoals: inkomen, rente en consumentenvertrouwen.⁷⁶ Uit deze factoren zijn weer twee componenten te halen; enerzijds de financiële component, die gekoppeld is aan inkomen en rente, en anderzijds de anticipatie component, die gekoppeld is aan voorspellingen over de toekomst van de vastgoedmarkt. In dit onderzoek wordt alleen de financiële component behandeld omdat deze, op lange termijn, voornamelijk de omvang van de vraag bepaalt.⁷⁷

Paragraaf 4.2.2: Aanbodzijde (koop)woningmarkt

De aanbodzijde van de markt wordt gecreëerd door drie factoren. Er ontstaat nieuw aanbod op de vastgoedmarkt door nieuwbouw, doorstromers en uitstromers.⁷⁸ Nieuwbouw zorgt voor nieuwe woonruimtes die toegevoegd worden aan de markt. Doorstromers zijn woonconsumenten die doorverhuizen naar een ander huis. Vaak komt dit door veranderde leefomstandigheden of wensen zoals al eerder is besproken. Uitstromers zijn mensen die de Nederlandse woningmarkt verlaten, denk hierbij aan emigratie en overlijden.⁷⁹

Nieuwbouw

Het niveau van de nieuwbouw wordt sterk beïnvloed door de overheid. Ten eerste bewaken de provincies de ruimtelijke inrichting. Zij hebben het laatste woord in het maximale aantal woningen dat elke gemeente mag bouwen. Tevens bepalen de gemeenten het bestemmingsplan en hebben zij de regie over de inrichting en voorwaarden van de woningbouw. Beide partijen zijn publiekrechtelijke bestuursorganen die de belangen behartigen van de samenleving. Deze bestuursorganen zullen sturen op de wensen van de inwoners. Aan de andere kant heb je de projectontwikkelaars. Deze partij is nodig voor de realisatie van nieuwbouw. Projectontwikkelaars worden voornamelijk gedreven door winststroom en zullen daardoor het meest actief zijn wanneer er winsten te behalen zijn.⁸⁰

⁷⁵ CBS, *Demografische ontwikkelingen woningmarkt*, maart 2022

⁷⁶ PBL, *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren*, april 2013.

⁷⁷ CPB, *Beweging op de woningmarkt: Prijzen en volumes*, maart 2020.

⁷⁸J. Jong & G. Van der Vlugt, *Oplossen van de woningcrisis vergt meer regime over de aanbodzijde*, ESB, mei 2022.

⁷⁹ DNB, *De woningmarkt*, 2022.

⁸⁰ CPB, *Kansrijk woonbeleid*, juni 2020.

De realisatie van nieuwbouw vloeit voort uit een traject van meerdere stappen. Ten eerste moet er een woningtekort zijn in een regio. Als gevolg van dit tekort ontstaat er vraag naar nieuwe woningen. Deze vraag wordt opgepakt door projectontwikkelaars die nieuwbouw willen realiseren. Hiervoor zijn er bepaalde bouwvergunningen nodig. Na het verkrijgen van deze vergunningen kan het bouwtraject van start gaan. Tijdens dit bouwproject worden de woningen op de markt aangeboden en stijgt het woningaanbod.⁸¹ Dit proces, waarbij woningaanbod wordt toegevoegd aan de markt, duurt enige tijd.

Doorstromers

Doorstromers creëren bij het aanbieden van hun huidige huis aanbod op de koopwoningmarkt. Natuurlijk zoeken ze tegelijkertijd weer een nieuw huis waardoor ook de vraag toeneemt. Echter moet dit gezien worden als een dynamisch proces met verschillende soorten woningen waarbij er in verschillende levensfasen, verschillende wensen zijn. Relatief jonge huishoudens hebben vaak een lager inkomen en geen kinderen in tegenstelling tot oudere huishoudens.⁸² Zo kopen starters voornamelijk (85%) appartementen en rijtjeshuizen en kopen doorstromers aanzienlijk meer twee-onder-één-kap woningen of vrijstaande woningen.⁸³ De doorstroom van de koopwoningmarkt is dus van belang om het aanbod van de toekomstige koopstarters te waarborgen. Zonder doorstroom zit de koopwoningmarkt op slot en hebben vooral nieuwkomers tot de markt – koopstarters – het lastig.

In dit onderzoek wordt data gebruikt uit onderzoeken van de NVM, het Kadaster en het CBS. Zij hanteren de volgende definitie voor een doorstromer: “Een doorstromer is iemand die een woning koopt, en al eerder een koopwoning op naam heeft gehad. Heeft iemand bijvoorbeeld een koopwoning gehad, deze verkocht en een tijd een woning gehuurd, om vervolgens weer een woning te kopen, dan blijft deze persoon een doorstromer.”⁸⁴ Het is hierbij belangrijk om op te merken, dat niet elke doorstromer één nieuwe woonruimte aanbiedt op de markt. Zo kunnen doorstromers, ook uit de huursector komen of hun oude huis behouden.

⁸¹ CPB, Het bouwproces van de nieuwe woningen, maart 2019

⁸² CPB, *Gestandaardiseerd inkomen huishoudens naar leeftijd, januari 2020*

⁸³ Kadaster, *Onderzoekpublicatie Kadaster kenmerken koopstarters*, augustus 2021

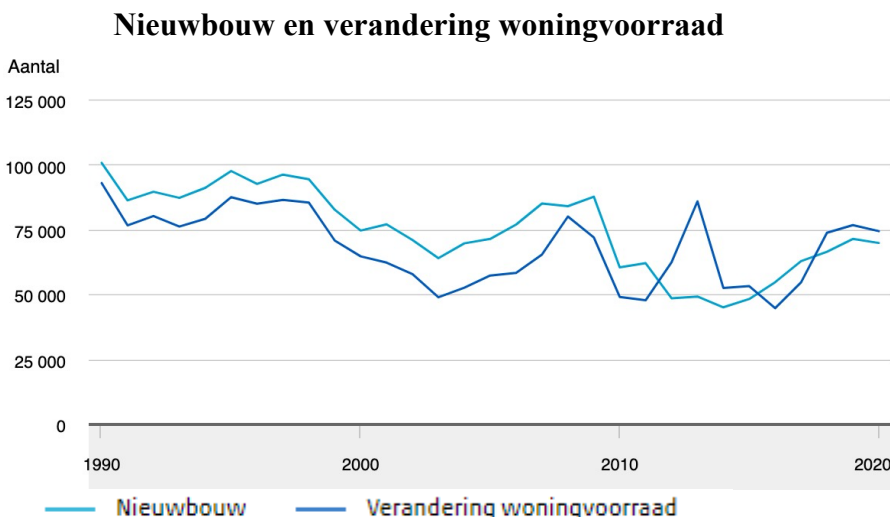
⁸⁴ Kadaster, *Onderzoekpublicatie Kadaster kenmerken koopstarters*, augustus 2021

Paragraaf 4.3 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

De prijzen van koopwoningen stijgen inmiddels al ruim 8 jaar. De coronacrisis heeft vooralsnog niet voor een omwenteling gezorgd. Sterker nog, de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren nog harder gestegen. Volgens het CBS waren de koopwoningen in januari van 2020 bijna twee keer zo duur als in diezelfde maand in 2013.⁸⁵ Voor de forse prijsstijgingen van woningen worden verschillende oorzaken in de literatuur beschreven. Zo is er een tekort van 280 duizend woningen⁸⁶ en is dit volgens de Rabobank een van de grootste prijsopdrijvende effecten⁸⁷. Anderen zoeken de oorzaak in de lage spaarrente, het lage rendement op obligaties en de lage hypotheekrente die gepaard gaan met ruime financieringsmogelijkheden door de lage hypotheekrentes van de afgelopen jaren^{88 89}. Deze paragraaf analyseert de ontwikkelingen van de koopwoningen van de afgelopen jaren.

Paragraaf 4.3.1 Ontwikkeling woningvoorraad

In de afgelopen tien jaar is er relatief weinig gebouwd. Vooral in de jaren 2012-2015 zijn er historisch weinig nieuwe woningen gebouwd in Nederland. In al deze jaren kwam het aantal nieuwe woningen per jaar niet boven de 50.000.⁹⁰ Deze daling van de nieuwbouw wijten experts⁹¹ aan de nasleep van de financiële kredietcrisis. In deze periode is veel personeel de bouwsector uit gestroomd. Vanaf 2015 is er pas een groei in het aantal nieuwbouwwoningen te zien. De ontwikkeling van het aantal nieuwe woningen hangt niet alleen af van de woningbouw, bestaande gebouwen kunnen ook omgebouwd worden tot woning, of omgekeerd, bestaande woningen kunnen gesloopt worden. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de opvallende piek in de verandering van de woningvoorraad, in 2013, verklaart kan worden door een administratieve correctie van het CBS.⁹²



Figuur 4.2 Bron: CBS

⁸⁵ CBS, *Achtergrond bij de huizenprijzenstijgingen vanaf 2013*, maart 2021

⁸⁶ ABF Research, *Het statisch woningtekort nader uitgelegd*, juni 2021

⁸⁷ Rabobank, *Woningtekort en lage rente stuwen huizenprijzen verder op*, maart 2021

⁸⁸ DNB, *Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort*, juli 2020

⁸⁹ Boelhouwer e.a., *Geen teken van een speculatieve bubbel op de woningmarkt*, september 2021

⁹⁰ CBS, *Demografische ontwikkelingen woningmarkt*, maart 2022

⁹¹ J. Jong & G. Van der Vlugt, *Oplossen van de woningcrisis vergt meer regime over de aanbodzijde*, ESB, mei 2022.

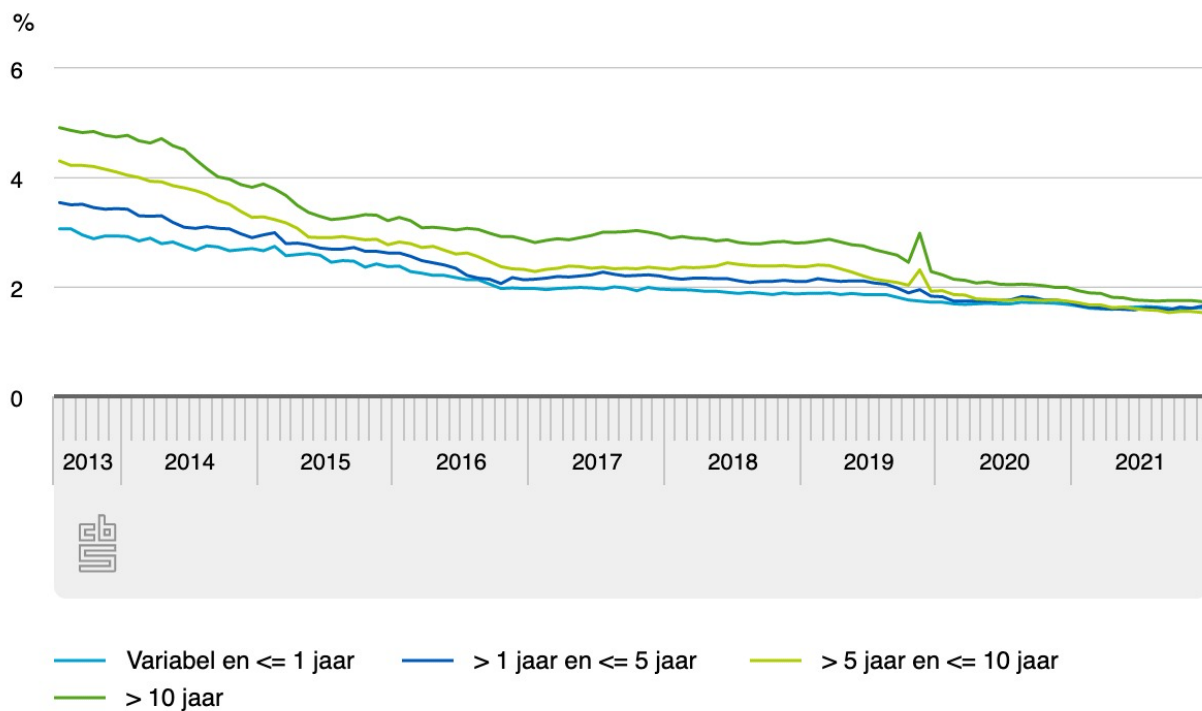
⁹² CBS, *Demografische ontwikkelingen woningmarkt*, maart 2022

Paragraaf 4.3.2 Ontwikkeling hypotheekrente en financiering koopwoningen

Ontwikkeling hypotheekrente

Na 2013 zijn de hypotheekrentes flink afgenomen. Zowel hypotheekrentes met een korte en lange rentevaste periode daalden aanzienlijk.⁹³ In figuur 4.3 zijn de hypotheekrentes weergegeven met ieder zijn eigen rentevaste looptijd over de jaren 2013 tot en met 2021. Een rentevaste looptijd is tijd waarin je hypotheekrentepercentage vaststaat. Aan het einde van deze looptijd wordt een nieuwe hypotheekrente vastgesteld aan de hand van de dan geldende hypotheekrentes.

Gemiddelde hypotheekrente



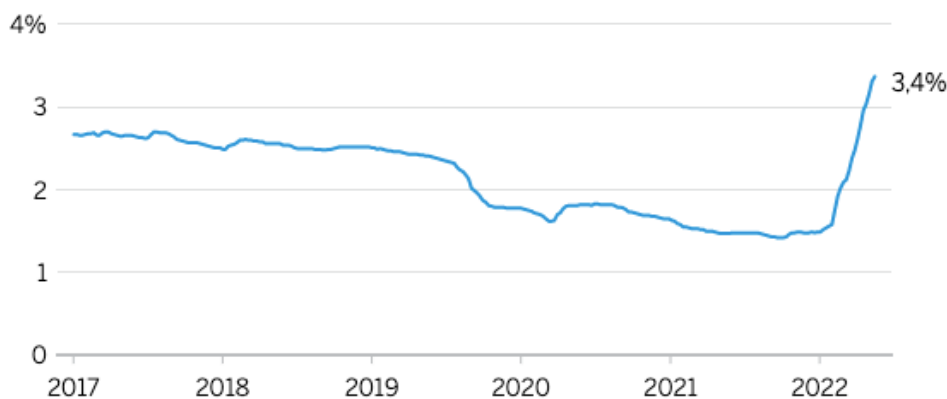
Figuur 4.3 Bron: CBS en DNB

⁹³ CBS, *Financiering van woningen*, maart 2022

Stijgende hypotheekrentes

Na de dalende trend van de afgelopen zes jaar is er sinds 2022 voor het eerst weer een stijgende trend van de hypotheekrentes te zien. De ECB heeft haar rentes voor het eerst in jaren verhoogd en de voorspellingen zijn dat deze nog verder oplopen.⁹⁴ Aan de hand van deze voorspellingen zijn de hypotheekrentes in het tweede kwartaal van 2022 flink gestegen. De hypotheekrente was gemiddeld nog 1,4% op 1 januari 2022, maar de afgelopen maanden is de hypotheekrente opgelopen tot 3,4% in mei 2022.⁹⁵

Ontwikkeling hypotheekrente op basis van totaal gemiddelde



Figuur 4.4 Bron: De Volkskrant

Financiering woning

In paragraaf 2 van dit hoofdstuk ging het al kort over de vraag naar koopwoningen. Deze wordt bepaald door het aantal woonconsumenten in Nederland. Niet alleen de omvang van de vraag wordt mede bepaald door woonconsumenten maar wordt ook bepaald door vermogen, inkomen en rente van de woonconsument. De variabelen; vermogen, inkomen en de rente resulteren uiteindelijk in de financieringsmogelijkheden van de consument. Aan de hand van deze financieringsmogelijkheden kan de consument deelnemen aan de koopwoningmarkt.⁹⁶ De consument is in dit geval een ieder die deelneemt aan de koopwoningmarkt, ook investeerders.

Een woonconsument kan bij de bank een hypotheek afsluiten voor de financiering van een woning. De totale kosten voor het verkrijgen van een woning zijn de koopsom plus transactiekosten. De koopsom komt tot stand door de marktwerking op de woningmarkt. De transactiekosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en makelaarskosten. Deze transactiekosten worden ook wel kosten koper genoemd.⁹⁷ De transactiekosten betaal je enkel bij de overdracht en hebben geen waarde vermeerderend effect op de woningwaarde. De hoogte van de totale lening is afhankelijk van

⁹⁴ FD, 'ECB overweegt grotere renteverhoging in september als inflatie aanhoudt', juni 2022.

⁹⁵ TU Delft, 'Oplopende hypotheekrente temporeert de prijsstijging op de koopwoningmarkt', mei 2022

⁹⁶ M. Mulder, 'Invloed concurrentie op hypotheekrente', ESB, september 2011, p. 558-561

⁹⁷ ABN AMRO, 'Definitie kosten koper', 2021

inkomen, vermogen en rente.⁹⁸ De bank maakt een inschatting van de maandelijkse hypotheeklasten die per maand gedragen kunnen worden en berekend aan de hand van de hypotheekrente een maximale hypotheekschuld.⁹⁹ Buiten deze berekening kan de totale hypotheekschuld in geen enkel geval de maximale waarde van de woning overschrijden. Banken hanteren namelijk een maximale loan-to-value (LTV) van 1,00. Deze toets wordt alleen uitgevoerd tijdens de aankoop. Tussentijds kan door een waardedaling van de woning niet de hypotheeklening worden ingetrokken. Deze LTV van 100%, resulteert erin dat de kosten koper niet met vreemd vermogen van de bank gefinancierd kan worden. Dit onderdeel van de totale kosten wordt dus doorgaans uit eigen vermogen van de consument betaald. De recente wetswijziging differentiatie overdrachtsbelasting heeft deze kosten koper sterk veranderd. Deze effecten op de transactiekosten komen in hoofdstuk vijf aan bod.

Ondanks de prijsstijgingen van woningen zijn de hypotheeklasten gedaald. Door de lagere hypotheekrentes zijn de maandelijkse kosten voor een eigenwoning, in de periode 2012 tot en met 2021, gedaald.¹⁰⁰ Ook is de woonquote van huiseigenaren in 2021 ten opzichte van 2018 afgenomen tot een percentage van 23,4%.¹⁰¹ De woonquote berekent het percentage van het besteedbaar inkomen wat een gemiddelde huiseigenaar kwijt is aan zijn woonlasten. Dit is een opvallende trend omdat de huizenprijzen aanzienlijk zijn gestegen de afgelopen jaren maar de relatieve kosten voor de hypotheek niet. Dit is te verklaren door de gunstige financieringslasten van de afgelopen jaren.¹⁰²

Maar aan deze gunstige financieringsmogelijkheden lijkt een eind te komen. Zoals besproken is er een stijgende trend waar te nemen in de hypotheekrentes de afgelopen maanden. Wanneer de rentevaste periode afloopt van een contract dan kan dit de financiële positie van woonconsumenten aanzienlijk verslechteren. Ook Calcasa voorspelt een toename van de woningquote in kwartaal 3 en 4 van 2022 door de stijgende hypotheekrentes. Ter illustratie; een renteverhoging van 2 procentpunten resulteert bij een gemiddelde hypotheekschuld van €160.000¹⁰³ al tot een stijging van de bruto maandelijkse hypotheeklasten van ruim € 260. Daarbij moet opgemerkt worden dat voornamelijk de woonconsumenten die de afgelopen jaren een hypotheek hebben afgesloten en die destijds hebben gekozen voor een korte rentevaste periode (< 5 jaar), een flinke stijging van de bruto maandelijkse hypotheeklasten kunnen verwachten. De 'jongere' hypotheekleningen hebben over het algemeen een hogere hypotheekschuld dan de gemiddelde hypotheekschuld omdat er nog relatief weinig is afgelost. Daarnaast zijn de deze hypotheekleningen ook afgesloten tegen relatief lage hypotheekrentes (periode 2016-2021), waardoor het verschil bij het afsluiten van een nieuwe rentevaste periode groot is. De vraag is of al deze woonconsumenten de extra hypotheeklasten kunnen dragen in de toekomst.

⁹⁸ NIBUD, *Hypotheek afsluiten*, 2019

⁹⁹ M. Mulder, 'Invloed concurrentie op hypotheekrente', ESB, september 2011, p. 558-561

¹⁰⁰ Calcasa, *WOX monitor*, 2021

¹⁰¹ CBS, 'Aandeel woonlast in inkomen gedaald in 2021', juli 2022

¹⁰² Calcasa, *WOX monitor*, 2021

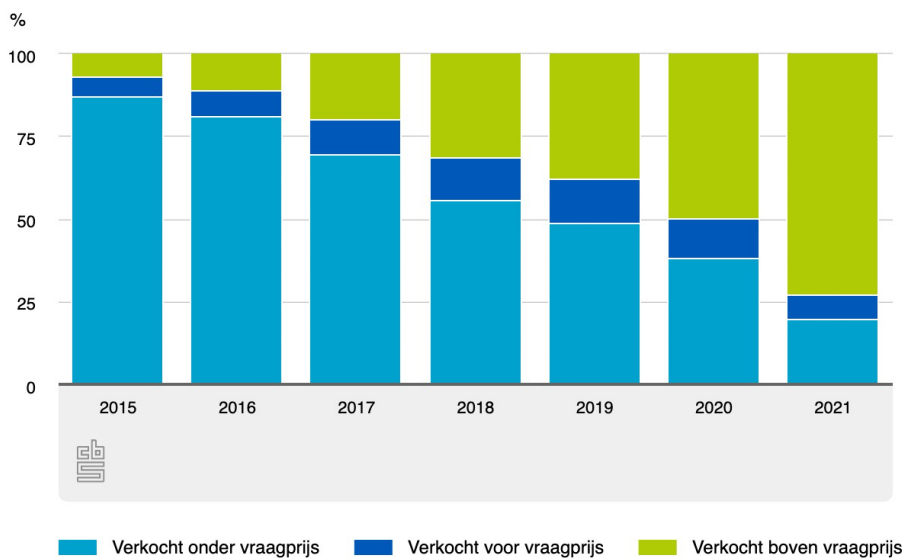
¹⁰³ CBS, *tabel hypotheekschuld woningbezitters*, mei 2022

Paragraaf 4.3.3 Indicatoren spanning koopwoningmarkt

Transactieprijs verkochten woningen

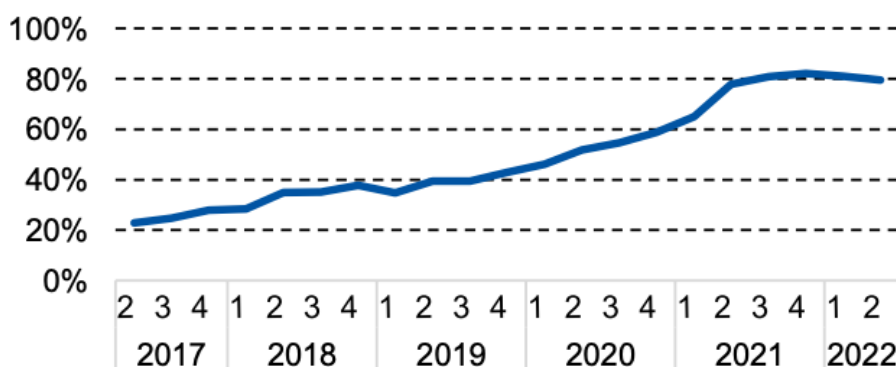
Er is een stijgende trend van overbieden op de vraagprijs van woningen te zien in Nederland. Vraag en aanbod zijn de afgelopen jaren verder uit elkaar gegroeid.¹⁰⁴ In 2021 lag de verkoopprijs in 20% van de woningtransacties onder de vraagprijs, terwijl dit in de jaren 2020 en 2019 nog respectievelijk 38% en 49% was. Logischerwijs is ook deze trend te zien in het aantal gevallen dat er overboden wordt op de vraagprijs.¹⁰⁵ De stijging van het percentage verkochte woningen boven de vraagprijs lijkt eind 2021 af te vlakken, waarna dit percentage zelf licht daalt in het eerste en tweede kwartaal van 2022.

Transactieprijs verkochte woningen ten opzichte van de vraagprijs



Figuur 4.5 Bron: CBS

% boven de vraagprijs verkocht



Figuur 4.6 Bron: NVM

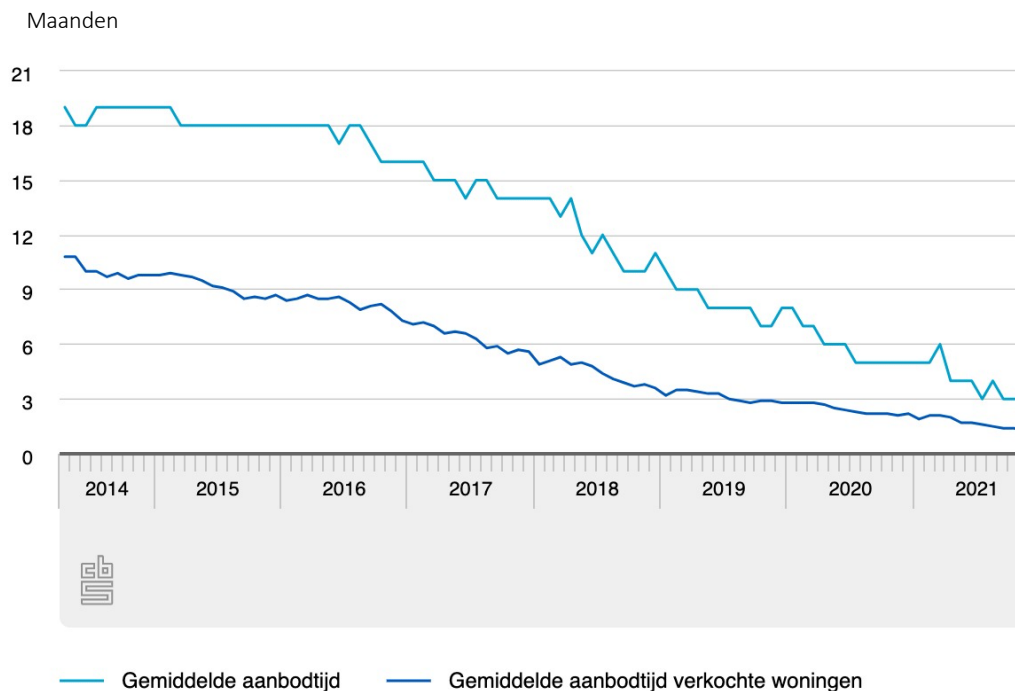
¹⁰⁴ CBS, 'Spanningen op de koopwoningmarkt', mei 2022

¹⁰⁵ Kadaster, 'Woningen bijna overal verkocht boven vraagprijs', mei 2022

Gemiddelde aanbodtijd woningen

De gemiddeld duur dat een huis koop staat is de afgelopen jaren gereduceerd. In figuur 4.7 zijn twee verschillende gemiddelde aanbodtijden weergegeven. De gemiddelde aanbodtijd van woningen is het gemiddeld aantal maanden dat een woning te koop staat. De tweede variant meet alleen de verkoopduur van verkochte huizen.¹⁰⁶ Een gemiddeld verkocht huis staat nog maar twee maanden te koop voordat het is verkocht. In gedachte, dat in deze tijd ook nog de doorlooptijd tussen een koopovereenkomst en geregistreerde overdracht bij de notaris zit, zijn deze aanbodtijden echt tot een minimum gedaald. Echter lijkt aan deze dalende trend een eind te komen. Volgens meest recente kwartaalcijfers van de NVM is de gemiddelde aanbodtijd van woningen in kwartaal 1 en kwartaal 2 van 2022 gelijk gebleven aan het minimum van eind 2021.¹⁰⁷ Naast de dalende trend, valt ook op dat beide grafieken naar elkaar nivelleren. Dit impliceert dat in de periode 2014 - 2021 steeds meer huizen die aangeboden worden ook daadwerkelijk worden verkocht.¹⁰⁸

Gemiddelde aanbodtijd woningen Nederland



Figuur 4.7 Bron: CBS

¹⁰⁶ Jaap.nl, *Gemiddelde aanbodtijd verkochte woningen*, mei 2022

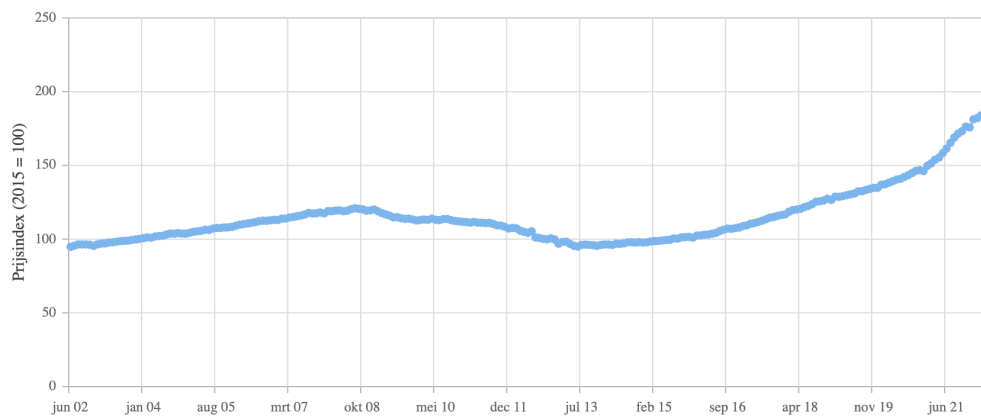
¹⁰⁷ NVM, *Woningtransacties Q2 2022*, juli 2022

¹⁰⁸ Kadaster, *Woningen bijna overal verkocht boven vraagprijs*, mei 2022

Ontwikkeling woningprijzen

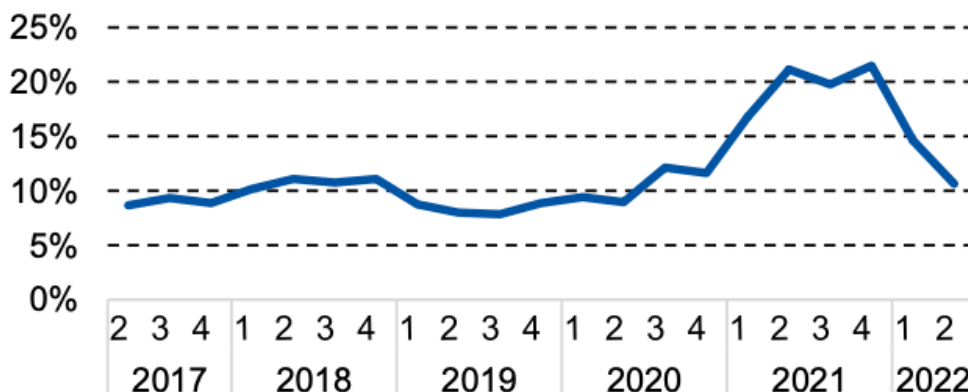
Begin 2022 stonden de kranten vol met nieuws over de rap groeiende prijzen van woningen in Nederland. De laatste jaren is er een onafgebroken trend van groeiende huizenprijzen.¹⁰⁹ De daling van de hypotheekrente van afgelopen jaren resulteert in lagere hypotheeklast bij een gelijke hypotheeklening in vergelijking met een situatie waarin de hypotheekrentes hoger zijn. Hierdoor kunnen woonconsumenten met dezelfde maandelijkse hypotheeklast een grotere financiering rondkrijgen. Daarnaast is de nieuwbouw na de kredietcrisis ingestort en trekt de woningbouw de laatste jaren pas weer aan. Meer geld in de vraagzijde van de markt en een beperkt aanbod stuwden de huizenprijzen op vanaf 2013.¹¹⁰ Onderstaande grafiek is de prijsindex van koopwoningen met als basisjaar 2015. In de loop van 2022 is de stijging afgevlakt. In kwartaal 1 en kwartaal 2 van 2022 is er een minder sterke stijging dan in de kwartalen voorafgaand aan 2022.¹¹¹ Het lijkt erop alsof de prijzen stabiliseren in de loop van 2022.

Prijsindex bestaande koopwoningen Nederland



Figuur 4.8 Bron: Kadaster

Prijsontwikkelingen



Figuur 4.9 Bron: NVM

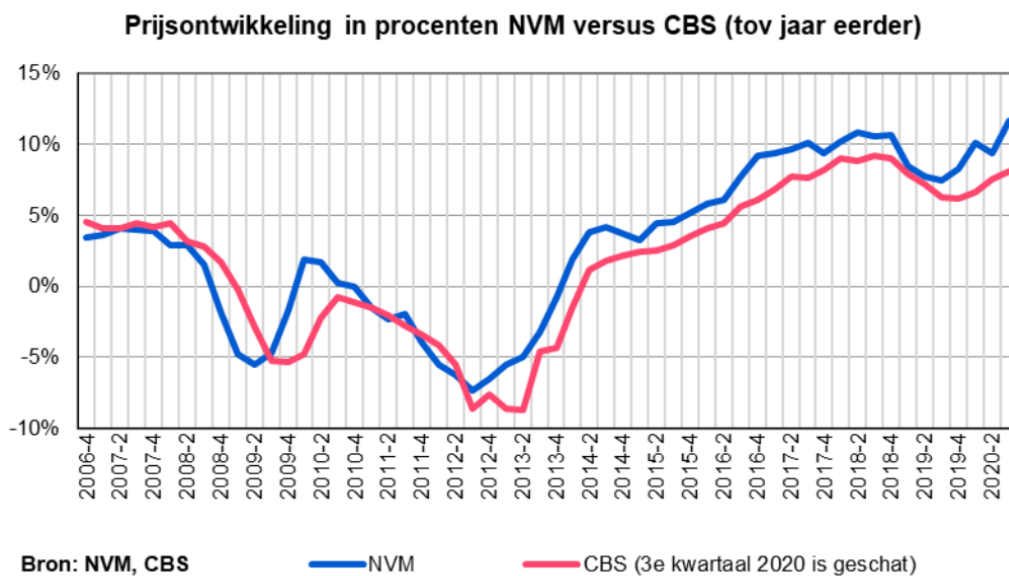
¹⁰⁹ NVN, *Monitor Koopwoningmarkt*, Expertisecentrum Woningwaarde, mei 2022

¹¹⁰ TU Delft, *Oplopende hypotheekrente temporeert de prijsstijging op de koopwoningmarkt*, mei 2022

¹¹¹ NVM, *Woningtransacties Q2 2022*, juli 2022

Data NVM, CBS en Kadaster

Hoewel het CBS en het Kadaster een prijsstijging van koopwoningen in het eerste kwartaal van 20,3% vermeld, spreekt de NVM van veel lagere prijsstijgingen.¹¹² Dit is te verklaren doordat het CBS en het Kadaster data gebruiken van afgesloten koopcontacten die worden toegerekend aan de maand waarin de daadwerkelijke overdracht plaats vindt. De NVM gebruikt de datum van het afsluiten van het contract, niet van de levering. Daardoor zit er vertraging in de cijfers van het CBS en het Kadaster t.o.v. van de NVM. De stijgende hypotheekrente en een zichtbare stabilisering van de huizenprijzen van kwartaal twee 2022 zit dus veelal niet in de cijfers van het CBS en het Kadaster. Onderstaande afbeelding illustreert goed de vertraging in de cijfers van het CBS en het Kadaster t.o.v. de NVM.



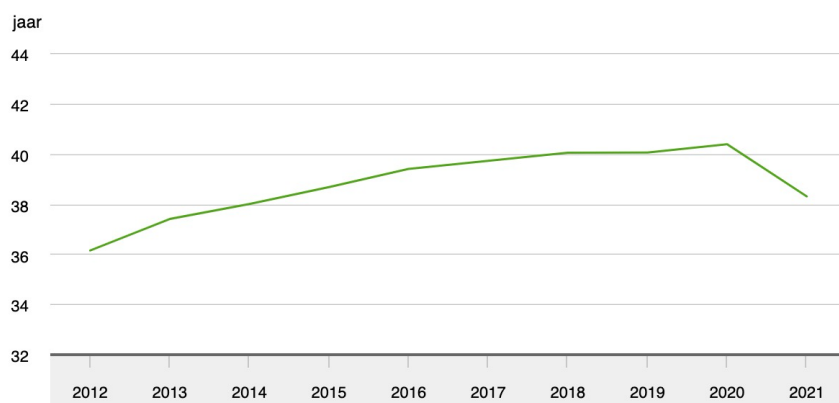
Figuur 4.10 Bron: Kadaster

¹¹² NOS, 'NVM: Huizenprijzen iets gedaald ten opzichte van voorgaand kwartaal, april 2022

Ontwikkeling gemiddelde leeftijd kopers

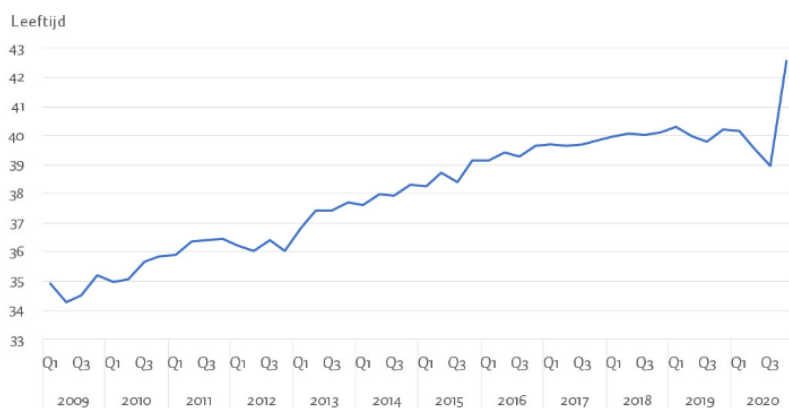
De leeftijd van de koopstarter kan een indicatie geven over de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt.¹¹³ In onderstaande figuren valt af te lezen dat de gemiddelde leeftijd van kopers vanaf 2009 tot en met 2020 is gestegen, waarna de gemiddelde leeftijd van de koper in 2021 sterk afnam. Een verklaring voor deze trend ligt volgens het Kadaster en het CBS in de toegankelijkheid voor jongvolwassenen in de koopwoningmarkt. Door de stijgende huizenprijzen moeten jongvolwassenen steeds langer sparen om een eerste huis te kunnen kopen.¹¹⁴ De wetswijziging differentiatie overdrachtsbelasting zou de stijging en daling in respectievelijk 2020 en 2021 kunnen verklaren. Het is plausibel dat kopers die aan de voorwaarden van de startersvrijstelling voldeden hebben gewacht met de aanschaf van een woning tot de ingang van de startersvrijstelling begin 2021. De effecten van de wet differentiatie overdrachtsbelasting worden nader in hoofdstuk 5 van dit onderzoek geanalyseerd. Figuur 4.11 laat de gemiddelde leeftijd per jaar zien en figuur 4.12 laat de gemiddelde leeftijd per kwartaal zien.

Gemiddelde leeftijd woningkoper



Figuur 4.11 Bron: CBS

Gemiddelde leeftijd woningkoper



Figuur 4.12 Bron: Kadaster

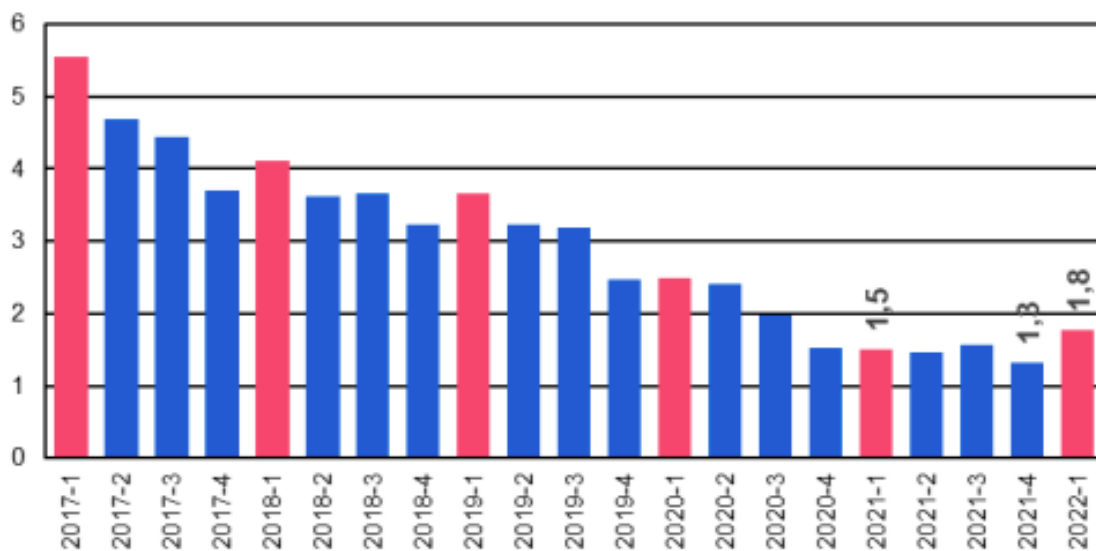
¹¹³ CBS, 'Spanningen op de koopwoningmarkt', mei 2022

¹¹⁴ Kadaster, 'Jaarlijks onderzoek spanningsindicatoren op de woningmarkt', mei 2022

Krapte indicator woningmarkt

Volgens de NVM blijft de koopwoningmarkt aanhoudend krap. Vooral voor kleinere woningen is de krapte op de markt het grootst.¹¹⁵ In onderstaande grafiek zijn de krapte indicatoren van de NVM van de afgelopen jaren weergegeven om de huidige ontwikkelingen te illustreren. De krapte indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft per maand. De mogelijkheden worden vervolgens vermenigvuldigd met drie omdat het tijdsinterval waarover deze indicator wordt berekend een kwartaal is. Uit onderstaande grafiek is af te lezen dat de keuzemogelijkheden in de periode 2017 – 2021 aanzienlijk zijn verminderd voor de potentiële koper. Aan deze dalende trend lijkt een einde te komen, uit de meeste recente cijfers van de NVM blijkt dat de krapte-indicator is gestegen naar 2,1 in het tweede kwartaal van 2022.¹¹⁶ Dit houdt dus feitelijk een daling van de krapte in en een stijging van het aantal opties voor de potentiële koper in. De krapte indicator is terug op het niveau van medio 2020. In figuur 4.13 is de eerste staaf van het jaar rood gekleurd om de diagram eenvoudiger af te lezen.

NVM krapte-indicator



Figuur 4.13 Bron: NVM

¹¹⁵ NVM, *Analyse woningmarkt 1^e kwartaal 2022*, april 2022

¹¹⁶ NVM, *Analyse woningmarkt 1^e kwartaal 2022*, april 2022

Paragraaf 4.4: Deelconclusie

In dit hoofdstuk is onderzoek gedaan naar de volgende deelvraag: “Hoe ziet de woningmarkt in Nederland eruit?”. Uit data van het CBS, Kadaster en de NVM wijzen verschillende indicatoren op een gespannen woningmarkt. De woningbouw is sinds de financiële kredietcrisis sterk afgenomen, ook zijn de kosten voor het financieren van vreemd vermogen gedaald. Dit resulteert in een markt met opstuwende koopwoningprijzen. Deze hoge prijzen maakten het voor koopstarters lastig om een eerste huis te kopen wat terug te zien was in de stijging van de gemiddelde leeftijd van woningkopers. Daarnaast was een opvallende trend te zien in de terugloop van het aantal maanden dat een gemiddeld huis aangeboden stond voor verkoop, in de jaren 2015-2021. Ook de krapte indicator van de NVM gaf een duidelijk beeld van de toenemende krapte op de woningmarkt in deze periode. Bovenstaand geeft een eentonig beeld over de huidige situatie op de koopwoningmarkt in Nederland tot en met 2021.

Echter lijkt er een einde te komen aan deze trend. Sinds het begin van 2022 zijn er wat veranderingen te zien in de koopwoningmarkt. Door recente stijgingen van de hypotheekrente nemen de financieringsmogelijkheden af. Daardoor kunnen maandelijkse hypotheeklasten aanzienlijk stijgen wanneer de rentevaste periode van huidige hypotheekcontracten afloopt. Hierdoor is het mogelijk dat de woningmarkt afkoelt en ook dat er op termijn meer woningaanbod op de markt komt door een toename van het aantal verkopen en stijging in de woningbouw. In het tweede kwartaal van 2022 lijken deze effecten al waarneembaar te zijn in de cijfers van de NVM.

Mijn antwoord op de deelvraag: “Hoe ziet de woningmarkt in Nederland eruit?”, is dat de woningmarkt bestaat uit een beperkt woningaanbod met relatief meer vraag naar woningen wat resulteert in opstuwende prijzen de afgelopen 10 jaar, echter lijkt er per 2022 een kentering te ontstaan door de stijgende hypotheekrente waardoor de financieringspositie van de vraagzijde afneemt. Dit is terug te zien in de data van eerste en tweede kwartaal van 2022.

Hoofdstuk 5: Effecten tariefdifferentiatie

Paragraaf 5.1: Inleiding

In dit hoofdstuk worden de economische effecten van de overdrachtsbelasting en de economische effecten van de tariefdifferentiatie geanalyseerd. Dit hoofdstuk begint met een globale analyse over de transactie kosten en het lock-in effect. Dit hoofdstuk bespreekt vervolgens de incidence of taxation van de overdrachtsbelasting én van de tariefdifferentiatie. Hierna worden empirische studies over de verstoring van de overdrachtsbelasting aangehaald en data van de NVM, Kadaster en CBS gebruikt om de effecten van de tariefdifferentiatie te analyseren. Tot slot wordt er antwoord gegeven op de laatste deelvraag van dit onderzoek.

Paragraaf 5.2: Economische effecten overdrachtsbelasting

Paragraaf 5.2.1 Transactiekosten

Bij de verkrijging van vastgoed komen ook andere kosten kijken dan de waarde van de tegenprestatie voor dat goed. Zo vormen de transactiekosten ook een gedeelte van de totale kosten van de transactie. Transactiekosten kunnen zowel monetair als niet-monetair zijn. De monetaire kosten zijn bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting, makelaar- en notariskosten en andere bemiddelingskosten. Niet-monetaire kosten ontstaan door psychologische- en sociale kosten, zoals de zoektocht naar een nieuwe woning of het wennen aan de nieuwe omgeving.¹¹⁷

In beginsel ontstaan transacties doordat een persoon meer baat ziet in een transactie dan hij hiervoor aan kosten moet dragen. Marginale baten moeten minimaal hoger, of gelijk zijn aan de marginale kosten om tot een transactie te komen. Daardoor hebben transactiekosten m.b.t. de verkrijging van vastgoed een negatieve werking op het aantal transacties door de stijging van de marginale kosten.¹¹⁸

Zoals eerder beschreven kunnen monetaire transactiekosten niet worden vergoed middels een hypotheek omdat de bank een maximale LTV-ratio van 1,00 aanhoudt. Transactiekosten verhogen niet de waarde van het huis en kunnen na verkrijging worden gezien als verzonken kosten. Dit betekent dat de woonconsument deze monetaire transactiekosten moet bekostigen vanuit zijn of haar eigen vermogen. Een daling van de overdrachtsbelasting resulteert in een lagere vereiste inbreng van het eigen vermogen. De wetwijziging verlaagt het tarief voor koopstarters van 2% naar 0% en verhoogt het tarief voor beleggers van 2% naar 8%. Je ziet respectievelijk een daling van 2% en een stijging van 6% aan verschuldigde belasting over de transactiesom van het vastgoed.

Ter illustratie; de verkoopprijs exclusief transactiekosten van een starterswoning in Nederland is in 2022 gemiddeld gelijk aan €387.000.^{119 120} De koopstarter krijgt een belastingvoordeel van twee procentpunten dit levert een voordeel op bij een gemiddelde verkoop van €7.740. Door de verhoging

¹¹⁷ CPB, 'Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning', 2006, p. 11.

¹¹⁸ T. Besley, N. Meads & P. Surico, 'The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday', *Journal of Public Economics*, nr. 119, 2014, p 61-70.

¹¹⁹ BZK, *Programma betaalbaar wonen*, mei 2022

¹²⁰ NVM, *Woningtransacties Q2 2022*, juli 2022

van het algemene tarief is een belegger in woningen 6 procentpunten meer belasting verschuldigd. De tariefdifferentiatie resulteert, bij een gemiddelde koop, in een voordeel van €7.740 voor de koopstarter en een nadeel van €23.220 voor de belegger t.o.v. voor de wetswijziging differentiatie overdrachtsbelasting. Daarbij komt het verschil in overdrachtsbelasting tussen koopstarters en beleggers bij koop van een gemiddelde starterswoning uit op €30.960 bij eenzelfde transactieprijs. Echter leidt deze belastingheffing tot een verstoring van de markt waarbij vraag en aanbod een nieuw evenwicht moeten vinden. Woningen worden niet per definitie twee procentpunten goedkoper voor starters en 6 procentpunten duurder voor beleggers. Op wie de belasting daadwerkelijk drukt (incidence of taxation) wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.2.3.

Paragraaf 5.2.2 Lock-in effect

In de literatuur wordt vaak het lock-in effect van de overdrachtsbelasting aangehaald om de verstoring van deze belasting te illustreren. In deze paragraaf wordt dit concept geschetst, vervolgens wordt dit concept in paragraaf 5.2.4 verder uitgewerkt aan de hand van empirische onderzoeken.

Het lock-in effect is het vasthouden van een woonconsument in zijn huidige omgeving door sociale-, psychologische- en belastingkosten. Deze transactiekosten vormen een drempel om woningen te kopen. Na verkrijging kunnen deze kosten als verzonken aangemerkt worden. Een effect hiervan is dat woonconsumenten minder mobiel worden op de vastgoedmarkt, de koper wil de verzonken kosten namelijk over zo veel mogelijk genotsjaren van de woning verspreiden.¹²¹ Daarnaast zal bij een nieuwe verkrijging opnieuw deze eenmalige transactiekosten betaald moeten worden. Omdat de overdrachtsbelasting onderdeel is van de totale transactiekosten draagt deze belasting bij aan het lock-in effect op de koopwoningmarkt en heeft de overdrachtsbelasting dus een negatief effect op de woonmobiliteit. Naast het lock-in effect op de woningmarkt ontstaat er door de immobiliteit van de kopers ook een lock-in effect op de mobiliteit van arbeid doordat koopstarters minder mobiel hun arbeid kunnen inzetten.¹²²

¹²¹ M.L.M. van Kempen, Cursus Belastingrecht BRV

¹²² C. Van Ewijk e.a. "Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning", september 2016, p. 42.

Paragraaf 5.3 Incidence of taxation

De vrijstelling van 2% overdrachtsbelasting levert de starter een fiscaal voordeel op. Daartegenover staat dat het algemene tarief is verhoogd van 6% naar 8% en indien een woning niet permanent wordt bewoond door degene die het verkrijgt, het tarief van 2% naar 8% is gestegen. Statutair wordt deze belasting geheven van de verkrijger. Maar wie 'draagt' deze belasting daadwerkelijk? In deze paragraaf wordt de belastingdruk uiteengezet om een antwoord te krijgen op de vraag wie daadwerkelijk de overdrachtsbelasting betaald. Uit deze analyse volgt ook wie het voordeel en nadeel draagt van de differentiatie overdrachtsbelasting. Deze paragraaf richt zich enkel op de verlaging van 2% naar 0% overdrachtsbelasting en het verhoogde tarief voor personen die de woning niet zelf gaan bewonen. Respectievelijk hebben we het hier over koopstarters en woningbeleggers. Voor dit gedeelte van het onderzoek ben ik in gesprek gegaan met assistent professor dr. A. Gerritsen van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Zijn inzichten hebben bijgedragen aan het schrijven van deze paragraaf en worden ondersteunt door zijn gepubliceerde werken en zijn academische onderwijsprogramma.¹²³

Belastingen worden van verschillende subjecten geheven. De vennootschapsbelasting wordt geheven van rechtspersonen, de omzetbelasting wordt ingehouden door ondernemers en de inkomstenbelasting wordt betaald door natuurlijke personen.¹²⁴ Dit wordt ook wel de statutaire belastingdruk genoemd. Degene die statutair de belasting betaalt draagt niet altijd de lasten van deze belasting. Het is afhankelijk van de vraag- en aanbod prijselasticiteit wie een belasting daadwerkelijk draagt.¹²⁵ De prijselasticiteit van het aanbod meet hoeveel procent het aanbod toeneemt als de prijs van woningen met 1% stijgt. De elasticiteit van de aanbodzijde van de koopwoningmarkt is erg inelastisch,¹²⁶ Dit komt o.a. door de vertraging in het veranderen van het aanbod en de beperkte groeimogelijkheden van het aanbod. Dit proces is eerder uiteengezet in paragraaf 4.2.2. Hierdoor reageert het aanbod van woningen relatief langzaam én hard op prijsstijgingen. Dit resulteert in een elasticiteit die rond de 0 ligt. De vraagzijde van de markt is elastischer, prijswijzigingen in de woningmarkt resulteren in relatief grotere veranderingen in vraag. Dit komt doordat de prijs van woningen invloed heeft op de huur- of koopbeslissing van de woonconsument en de toetreding van beleggers.¹²⁷

Over het algemeen draagt de minst elastische kant van de markt de meeste economisch impact. Dit houdt in dat de minst elastische kant de nadelen van een belastingverhoging en de voordelen van een belastingverlaging draagt. Dit wordt in het volgende model verder uitgewerkt.

¹²³ Website Aart Gerritsen

¹²⁴ Belastingwetten, 2022

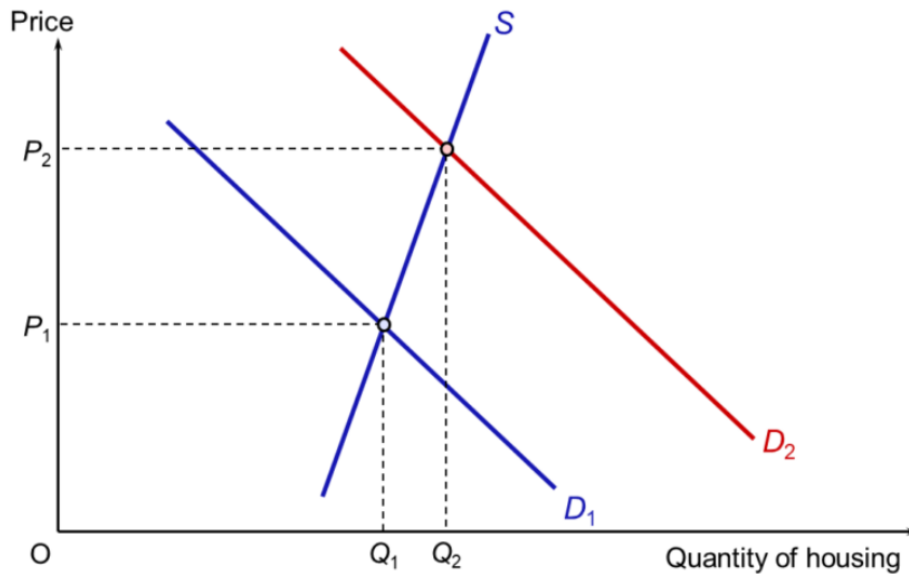
¹²⁵ A. Gerritsen, *Incidence of taxation*.

¹²⁶ A. Saiz, 'On Local Housing Supply Elasticity', juli 2008

¹²⁷ Hanushek & Quigley, "What is the Price Elasticity of Housing Demand?", augustus 1980, p. 449-454.

Onderstaand is een aanbodcurve geïllustreerd (S) en twee vraagcurves (D₁ en D₂). De aanbodcurve is inelastisch en verloopt bijna verticaal. Dit houdt in dat het aanbod beperkt op de prijs van woningen reageert en in lijn is met de aanbodzijde van de koopwoningmarkt. De vraagcurves verlopen afnemend. Dit houdt in dat naarmate de prijs van woningen stijgt er minder vraag naar woningen zal zijn. Dit geldt voor zowel de koopstarters als de beleggers. Hoe elastischer de vraagzijde, hoe horizontaler de curve zal verlopen. Dit geldt ook voor de aanbodzijde.

Vraag en aanbod woningmarkt



Figuur 5.1 Bron: dr. A. Gerritsen

In een markt met overdrachtsbelasting is de nettoprijs (p), van een woning gelijk aan de brutoprijs (P) keer $1 +$ transactiekosten (π) + de overdrachtsbelasting (t). De woonconsument betaalt de nettoprijs en de aanbieder ontvangt de brutoprijs. Hoe hoger de transactiekosten en/of de overdrachtsbelasting hoe groter het verschil tussen bruto- en nettoprijs. Daarnaast neemt de vraag toe bij een lagere overdrachtsbelasting omdat er, in absentie van een nieuw marktevenwicht, netto minder betaald hoeft te worden voor een woning. Dit ziet er als volgt uit waarbij ϵ de elasticiteit is.

$$P = p * (1 + \pi + t)$$

$$Q_D = -\epsilon_D * p * (1 + \pi + t) + C_D$$

$$Q_S = \epsilon_S * p + C_S$$

Wanneer er een belastingvoordeel aan de vraagzijde wordt verleend in de vorm van een tariefsverlaging van de overdrachtsbelasting (t) zal de vraag toenemen. Bovenstaand is dit geïllustreerd met de verschuiving van de oorspronkelijke vraagcurve (D_1) naar de nieuwe vraagcurve (D_2). In een markt waarbij het aanbod inelastisch is verandert er maar relatief weinig met de evenwichtshoeveelheid. Het belastingvoordeel wat verleend is aan de woonconsument wordt grotendeels gedragen door de aanbodzijde van de markt. Door de inelastische aanbodzijde zal de hoeveelheid woningen minimaal veranderen en zal er grotendeels een prijsstijging plaatsvinden om tot een nieuw evenwicht te komen. De hogere evenwichtsprijs is in het voordeel van de aanbodzijde.

Nu wordt er verondersteld dat er een belastingnadeel wordt verleend aan de vraagzijde in de vorm van een tariefsverhoging van de overdrachtsbelasting (t). Als gevolg van dit belastingnadeel verschuift de vraagcurve (D_2) naar (D_1). Eveneens zal in een markt waarbij aanbod inelastisch is, de verandering van de evenwichtshoeveelheid van het aantal woningen minimaal zijn. Het belastingnadeel zal grotendeels 'gedragen' worden door de aanbodzijde van de markt door een lagere evenwichtsprijs. De lagere evenwichtsprijs is in het nadeel van de aanbodzijde.

Echter bestaat de totale vraagzijde naar koopwoningen niet uit één homogene groep. In werkelijkheid bestaat de vraagzijde uit de koopstarters (groep 1), verkrijgers van woningen die deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken, veelal beleggers (groep 2) en verkrijgers die de woning wel anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken, veelal doorstromers (groep 3). Door de tariefdifferentiatie is er een belastingvoordeel verleend aan groep 1 en een belastingnadeel verleend aan groep 2. Groep 3 heeft geen belastingvoordeel en geen belastingnadeel door de tariefdifferentiatie.

Naar aanleiding van het model stijgt de vraag van groep 1 (D_1 naar D_2) door het belastingvoordeel en daalt de vraag van groep 2 (D_2 naar D_1) door het belastingnadeel. De totale relatieve vraagzijde kan als volgt weergegeven worden:

$$Q^D = Q^1 + Q^2 + Q^3 = 1$$

De verhouding tussen groep 1, groep 2 en groep 3 verandert door de verandering van de relatieve prijzen van groep 1 en groep 2. Enkel door het veranderen van belastingtarieven wordt het aandeel van groep 1 groter en dat van groep 2 kleiner. Indien beleggers en investeerders de extra overdrachtsbelasting kunnen afwentelen aan huurders is het mogelijk dat de daling van deze groep beperkt blijft.

De effecten op de totale vraag is afhankelijk van de elasticiteit van de vraag van iedere groep en het oorspronkelijke aandeel van iedere groep. Ook verlopen de vraag- en aanbodcurves in werkelijkheid niet geheel lineair. Met dit model is enkel inzicht gegeven in de incidence of taxation bij een relatief inelastische aanbodzijde op de koopwoningmarkt. Aan de hand van empirisch onderzoek is het mogelijk om de kwantitatieve effecten aan te tonen.

Paragraaf 5.4 Empirische onderzoeken

Meerdere onderzoeken hebben de werking van de overdrachtsbelasting op het aantal woningtransacties onderzocht. Verschillende empirische onderzoeken concluderen hierbij dat de overdrachtsbelasting negatief gecorreleerd is met het aantal woningtransacties en met de doorstroming van de koopwoningmarkt.^{128 129 130}

Een onderzoek naar de Duitse woningmarkt onderzocht de invloed van de overdrachtsbelasting op het aantal transacties in deze markt. In dit onderzoek werden de resultaten onderbouwd aan de hand van het lock-in effect. Een stijging van de overdrachtsbelasting zou dit effect zwaar doen laten toenemen. Het onderzoek concludeerde dat een verhoging van 1%-punt belasting zorgt voor een daling van 7% van het aantal transacties.¹³¹ Ook een Nederlands onderzoek komt met een soortgelijke conclusie. Van Ommeren en van Leuvensteijn onderzochten de effecten van transactiekosten op het aantal transacties. Dit onderzoek concludeerde dat een stijging van 1%-punt van de transactiekosten leidt tot 8% minder transacties.¹³²

In Nederland heeft er in 2011 ook een differentiatie overdrachtsbelasting plaatsgevonden. Voor 1 juli 2011 was er nog maar één algemeen tarief van 6%. Tijdens de financiële kredietcrisis zakte de vraag naar woningen in. Om de woningmarkt een extra stimulans te geven besloot het kabinet om het algemene tarief voor woningen te verlagen naar 2%.¹³³ Deze verlaging had als doel het aantal transacties in de koopwoningmarkt te laten stijgen. Echter is er nooit aangetoond dat dit heeft geleid tot een significante stijging van het aantal woningtransacties. Ook een onderzoek van Rouwendal en Meijer in 2001 kon geen significante invloed van de overdrachtsbelasting op de doorstroming van woningen aantonen. Volgens dit onderzoek het speelt het lock-in effect inderdaad een grote rol in de mobiliteit van de woonconsument maar worden de niet-monetaire transactiekosten onderschat en wordt er een te zwaar gewicht gehangen aan de monetaire transactiekosten.

In de literatuur zijn de meningen verdeeld wat betreft de effecten van de overdrachtsbelasting op de doorstroom van de woningmarkt en het aantal woningtransacties. Waar de onderzoeken van Van Ommeren en van Leuvensteijn (2005) en Fritzsche en Vandrei (2019) concluderen dat er een significante invloed op de doorstroming is bij een verlaging van de overdrachtsbelasting, concludeert het onderzoek van Rouwendal en Meijer (2011) dat dit effect overschat wordt en de niet-monetaire transactiekosten de grootste doorslag geven in de mobiliteit van de woonconsument. Geen enkel van deze onderzoeken spreekt tegen dat de stijging in woningprijzen negatief gecorreleerd zijn aan het aantal transacties.

¹²⁸ M.C. Best & H.J. Kleven, 'Housing responses to transaction taxes: evidence from notches and stimulus in the UK', Londen School of Economics, februari 2015.

¹²⁹ C. Fritzsche & L. Vandrei, 'The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions.' *Regional Science and Urban Economics* 74, januari 2019

¹³⁰ P. Wigt e.a., 'Moving Behaviour in the Dutch Owner Occupied Housing Market.', CPB achtergrond document, 2012.

¹³¹ C. Fritzsche & L. Vandrei, 'The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions.' *Regional Science and Urban Economics* 74, januari 2019, p. 131-143

¹³² J.N Van Ommeren & M. Van Leuvensteijn, 'New evidence of the effects of transaction costs on residential mobility', *Journal of regional science* (45), 2005, p.681

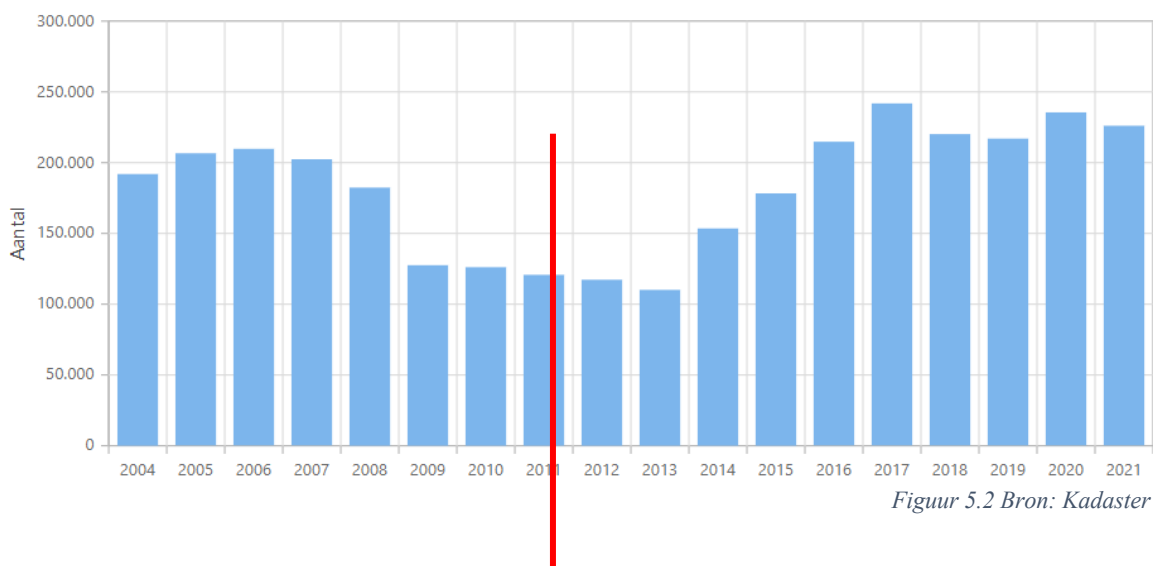
¹³³ Staatssecretaris van Financiën, BLBK2011/1290 M, juli 2011

In de onderzoeken waar significante effecten van een belastingverlaging te zien waren, was de prijselasticiteit van het aanbod hoger dan de prijselasticiteit van het aanbod in de onderzoeken waar geen significant effect te zien was. De prijselasticiteit van de aanbodzijde verklaart hoe de aanbodzijde reageert op een prijswijziging en/of belastingvoordeel. In het geval dat het aanbod niet reageert op een belastingvoordeel zal de prijs van de woningen enkel stijgen. Er ontstaat namelijk meer vraag terwijl het aanbod gelijk blijft. Voor een nieuw evenwicht in de markt is een hogere prijs nodig zodat $Q_S = Q_D$. Het is daarom plausibel dat er in een markt met een inelastisch aanbod minder significante effecten worden waargenomen bij het dalen van de overdrachtsbelasting.

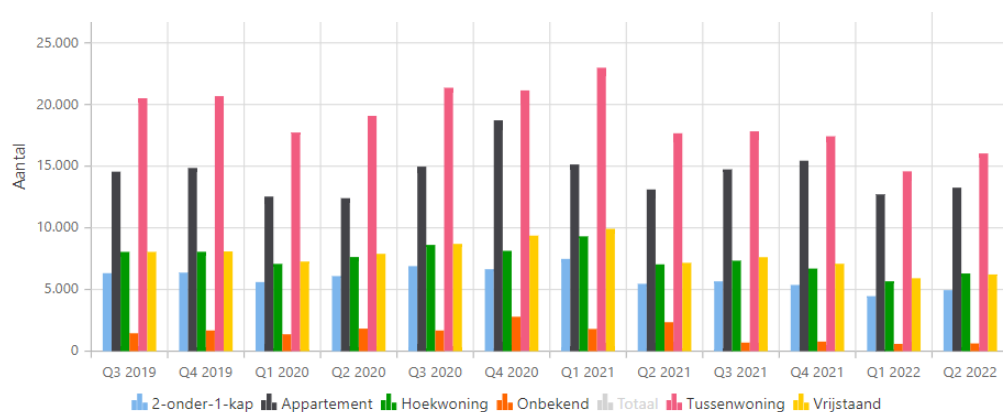
Paragraaf 5.5: Data

Deze conclusie wordt niet tegengesproken als we naar het aantal transacties kijken rondom 2011. Per 1 januari 2011 vond er een verlaging van het algemene tarief plaats voor woningen. In de periode 2009 – 2013 zijn het aantal woningtransacties redelijk stabiel. Echter lijkt de verlaging van het algemene tarief de lichte daling van het aantal woningtransacties niet af te remmen.

Aantal geregistreerde verkochte woningen in Nederland



Aantal geregistreerde verkochte woningen in Nederland



Figuur 5.3 Bron: Kadaster

Ook rondom de tariefdifferentiatie van 2021 kan een soortgelijke conclusie getrokken worden. In figuur 5.4 is het totaal aantal woningtransacties per leeftijdsgroep weergegeven. Er is duidelijk een stijging te zien in het aantal verkochte woningen in Nederland net voor de tariefdifferentiatie (2021) voor de leeftijdsgroepen ouder dan 35. Het tegenovergestelde is te zien bij de leeftijdsgroepen jonger dan of gelijk 35 jaar. Het lijkt erop alsof de koopstarters hun aankoop in het tweede half jaar van 2020 uitstellen om gebruik te kunnen maken van de startersvrijstelling in 2021.

Om het verschil in het aantal transacties voor en na de tariefdifferentiatie per leeftijdsgroep te berekenen is de som genomen van het aantal transacties in de maanden juli 2019 tot en met september 2020. Deze som is vergeleken met het aantal transacties in de maanden april 2021 tot en met juni 2021. Beide tijdsintervallen zijn 15 maanden lang. Er is voor gekozen om de twee maanden voor en na de tariefdifferentiatie niet mee te nemen in het tijdsinterval om op deze manier de fluctuatie rond 1 januari 2021 te elimineren. Deze som is berekend voor mensen jonger dan en gelijk aan 35 jaar oud en mensen ouder dan 35 jaar oud. In de periode na de tariefdifferentiatie is het aantal transacties voor de groep tot en met 35 jaar met 5% afgenomen en is het aantal transacties voor de groep ouder dan 35 jaar afgenomen met 19%. Het valt op dat het aantal transacties van mensen ouder dan 35 jaar meer daalt, dan het aantal transacties van mensen jonger of gelijk aan 35 jaar.

Totaal aantal geregistreerde verkochte woningen in Nederland



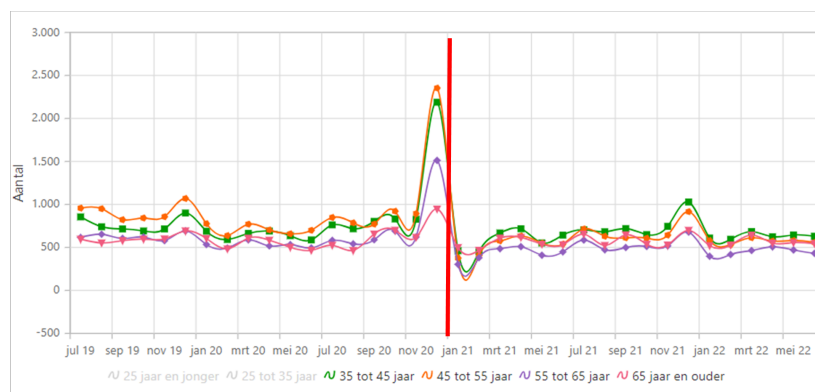
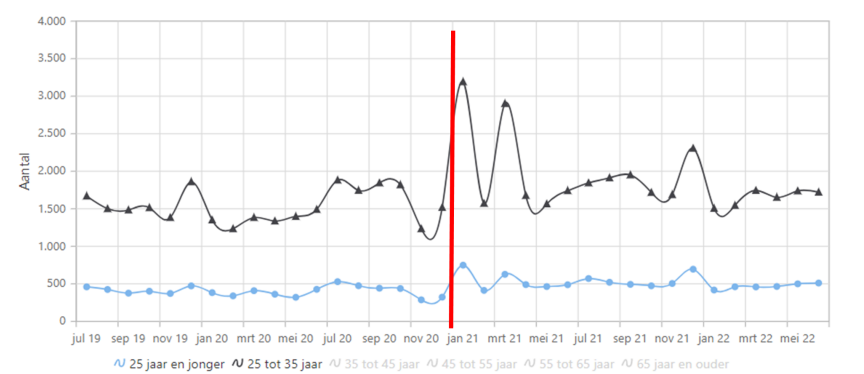
Figuur 5.4 Bron: Kadaster

Totaal	Aantal jul '19 - dec 20	Aantal jan '21 - juni '22	Diff	Diff (%)
Leeftijd ≤<35	131643	125253	-6390	-5%
>35	155723	125512	-30211	-19%

Tabel 5.1 Bron: Kadaster en Joep Kaandorp

Om te toetsen of dit verschil veroorzaakt is door de tariefdifferentiatie is een analyse opgesteld met twee segmenten om het treatment effect te kunnen kwantificeren. De treatment is de startersvrijstelling die alleen van toepassing is in de treatment groep voor mensen tot en met 35 jaar. Appartementen zijn doorgaans goedkoper dan de woningwaarde grens van € 400.000.¹³⁴ Hierdoor is dit een goed segment om te onderzoeken of daar zichtbare effecten zijn voor de startersvrijstelling. Vrijstaande woningen zijn doorgaans meer waard dan de woningwaarde grens van € 400.000. Hierdoor kwalificeert deze groep als control-groep. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de tijdsintervallen als hierboven beschreven. In de periode na de tariefdifferentiatie is het aantal transacties van appartementen voor de groep tot en met 35 jaar met 3% toegenomen en is het aantal transacties voor de groep ouder dan 35 jaar afgenomen met 11%, zie tabel 5.2. Ditzelfde is herhaald met het aantal woningtransacties van vrijstaande woningen. In de periode na de tariefdifferentiatie is het aantal transacties voor de groep tot en met 35 jaar met 1% afgenomen en is het aantal transacties voor de groep ouder dan 35 jaar afgenomen met 14%, zie tabel 5.2. Het verschil tussen de treatment groep en de control-groep zegt iets over het effect van startersvrijstelling op het aantal transacties van mensen jonger dan of gelijk aan 35 jaar in de treatment groep. De test die gebruikt wordt om het effect van de startersvrijstelling te gebruiken is de difference in difference methode. De difference in difference methode elimineert de daling/ stijging van de control-groep. Uit deze test volgt dat mensen jonger of gelijk aan 35 jaar, 1% meer woningen kopen dan mensen ouder dan 35 jaar oud als gevolg van de startersvrijstelling in de treatment-groep. Zie tabel 5.2.

Aantal geregistreerde verkochte appartementen in Nederland



Figuur 5.5 Bron: Kadaster

¹³⁴ NVM, Woningtransacties Q2 2022, juli 2022

Deze data tonen dus maar een zeer gering effect aan van de startersvrijstelling op het aantal transacties. Dit ligt in de lijn der verwachtingen en dit kan verklaard worden doordat de markt gekenmerkt wordt door een aanbodtekort en een inelastische aanbodzijde. Deze data ondersteunen het geschetste theoretische model waarbij een verandering van transactiekosten in de huidige markt niet leidt tot een verandering van de evenwichtshoeveelheid.

Door de aannames over de verschillende kenmerken van de groepen en andere mogelijke externe factoren die niet meegenomen zijn in de difference in difference analyse kan er geen causaal verband worden aangetoond, echter kan er wel gesteld worden dat het plausibel is dat startersvrijstelling niet tot significant meer transacties leidt onder de groep tot en met 35 jaar.

Totaal					
Leeftijd	Aantal jul '19 - dec 20	Aantal jan '21 - juni '22	Diff	Diff (%)	
=<35	131643	125253	-6390	-5%	
>35	155723	125512	-30211	-19%	

Vrijstaand (control)					
Leeftijd	Aantal jul '19 - dec 20	Aantal jan '21 - juni '22	Diff	Diff (%)	
=<35	11989	11919	-70	-1%	
>35	28005	23983	-4022	-14%	

Appartement (treatment)					
Leeftijd	Aantal jul '19 - sept 20	Aantal april '21 - juni '22	Diff	Diff (%)	
=<35	32771	33822	1051	3%	
>35	40039	35443	-4596	-11%	

Difference in difference					
	Diff [leeftijd]	Diff [treatment]	Diff-Diff (%)		
	4%	3%	1%		

Tabel 5.2 Bron: Kadaster en Joep Kaandorp

Paragraaf 5.6: Deelconclusie

In dit hoofdstuk is onderzoek gedaan naar de volgende deelvraag: “Wat zijn de effecten van de tariefdifferentiatie op de Nederlandse woningmarkt?”. De overdrachtsbelasting is onderdeel van de transactiekosten bij het kopen van een woning. Transactiekosten leiden tot een lock-in effect op de woningmarkt door de verzonken kosten die ontstaan bij het verkrijgen van een woning. De tariefdifferentiatie resulteert in een belastingkorting voor koopstarters en verhoogt de belasting voor investeerder, beleggers en andere rechtspersonen.

Volgens het geschetste model in paragraaf 5.3 worden deze voor- en nadelen voornamelijk gedragen door de inelastische zijde van de markt. De koopwoningmarkt kent een inelastische aanbodzijde in Nederland door de beperkte groeimogelijkheden van de woningmarkt en weinig doorstroommogelijkheden naar nieuwe huur- of koopwoningen. Hoewel de meningen in de literatuur verdeeld zijn over de effecten van de overdrachtsbelasting op het aantal woningtransacties, wijzen verschillende indicatoren op de gevolgen van een verlaging van de overdrachtsbelasting in de markt, waarbij het aanbod inelastisch is, gering zijn. De data-analyse uit paragraaf 5.4.3 ondersteunt het theoretische model en geeft bewijs voor de geringe effecten op het aantal transacties als gevolg van de wetswijziging differentiatie overdrachtsbelasting.

De verhouding tussen het aantal transacties van koopstarters en het aantal transacties van investeerders kan theoretisch door de tariefdifferentiatie verschuiven. De marginale kosten bij een kooptransactie stijgen voor investeerders en dalen voor koopstarters. Dit leidt in beginsel tot meer vraag van koopstarters en minder vraag van investeerders en kan dus leiden tot een relatief groter aandeel transacties voor koopstarters. Dit effect is echter afhankelijk van de mate waarin investeerders de verhoging van de kosten kunnen afwentelen aan huurders. Indien de investeerder deze kosten kan afwentelen, in de vorm van hogere huren, kan ook dit effect minimaal zijn. Er is geen bewijs gevonden dat de vraag van de investeerders daalt als gevolg van de tariefdifferentiatie. Naar dit effect zijn nog geen verdere studies gedaan, wel toont de data-analyse van paragraaf 5.4.3 dat de effecten van de startersvrijstelling minimaal zijn voor de toename van het aantal transacties voor koopstarters. Hieruit valt af te leiden dat de tariefdifferentiatie weinig tot geen effect heeft gehad op de concurrentiepositie van de koopstarters door het inelastische aanbod en de prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn veroorzaakt door het grote vraagoverschot. Als gevolg hiervan heeft de aanbodzijde van de markt de startersvrijstelling geabsorbeerd.

Hoofdstuk 6: Conclusie

In de afgelopen jaren hebben de jongere koopstarters het moeilijk gekregen op de Nederlandse woningmarkt. Verschillende indicatoren uit de data van het CBS, Kadaster en de NVM wijzen op een gespannen woningmarkt. De woningbouw is sinds de financiële kredietcrisis sterk afgenomen, ook zijn de kosten voor het financieren van vreemd vermogen gedaald. Dit alles resulteert in een markt met opstuwende koopwoningprijzen. Deze hoge prijzen maakten het voor koopstarters lastig om een eerste huis te kopen, dit is terug te zien in de stijging van de gemiddelde leeftijd van woningkopers. Daarnaast was een opvallende trend te zien in de terugloop van het aantal maanden dat een gemiddeld huis aangeboden stond voor verkoop in de jaren 2015-2021. Ook de krapte indicator van de NVM gaf een duidelijk beeld van de toenemende krapte op de woningmarkt in deze periode. Bovenstaand geeft een eentonig beeld over de situatie op de koopwoningmarkt in Nederland tot en met 2021. Mede hierdoor besloot het kabinet na een onderzoek van Dialogic om per 1 januari 2021 een wetswijziging overdrachtsbelasting door te voeren met als doel de concurrentiepositie van de koopstarter te verbeteren. Om te onderzoeken of deze wetswijziging dit beoogde effect heeft gehad is de volgende onderzoeksvraag onderzocht:

‘Wat is de invloed van de tariefdifferentiatie op de concurrentiepositie van starters in de Nederlandse woningmarkt?’

Uit dit onderzoek blijkt dat de startersvrijstelling geen tot een gering effect heeft op de concurrentiepositie van de koopstarters in Nederland, omdat het belastingvoordeel wat verleend wordt aan deze starters wordt geabsorbeerd door de aanbodzijde van de markt. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen gevonden die wijzen op het verbeteren van de concurrentiepositie van de koopstarters als gevolg van het verhogen van het algemene tarief en het aanscherpen van het hoofdverblijf criterium voor het gebruik van het lagere tarief. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de wetswijziging overdrachtsbelasting 2021 geen tot een geringe invloed heeft op de concurrentiepositie van de koopstarters in de koopwoningmarkt van Nederland. Voor de beantwoording van deze vraag is literatuuronderzoek gedaan in combinatie met een interview met assistent professor dr. A. Gerritsen.

Het belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting is de verkrijging van onroerende goed. De belasting wordt geheven over de waarde van het goed en wordt belast tegen het geldende tarief. Voorheen was het tarief 2% voor de verkrijging van een woning en 6% voor de verkrijging van overige onroerende zaken. Sinds de wetswijziging overdrachtsbelasting in 2021 ziet de verdeling van de tarieven er als volgt uit: de verkrijging van een woning, die bestemd is en gaat worden gebruikt als hoofdverblijf, is belast tegen 2% overdrachtsbelasting. Voldoet de belastingplichtige aan de overige drie cumulatieve voorwaarden van de startersvrijstelling, dan vindt helemaal geen heffing plaats. Het is hierbij van belang dat de benodigde documenten voor de verkrijging zijn opgemaakt. Valt de belastingplichtige in geen van deze twee groepen, dan kwalificeert deze als overige verkrijger. Verkrijgingen van onroerende zaken door overige verkrijgers zijn belast tegen het hogere algemene tarief van 8%. De beschreven wetswijziging is per 1 januari 2021 van kracht en stamt af van een politiek verlangen voor het verbeteren van de concurrentiepositie van starters op de koopwoningmarkt. Het is dan ook

opmerkelijk dat de groep rechtspersonen die geen woning koopt wordt beïnvloed door een verhoging van 6% naar 8% OVB. Uit de parlementaire geschiedenis valt niet op te halen waarom deze groep ook te maken krijgt met het hogere algemene tarief. Ik denk dat dit enkel om budgettaire redenen is doorgevoerd en dat er te kort is stilgestaan bij de effecten die het verhogen van de overdrachtsbelasting heeft op de mobiliteit van bedrijfspvastgoed.

De overdrachtsbelasting is onderdeel van de transactiekosten bij het kopen van een woning. Transactiekosten leiden tot een lock-in effect op de woningmarkt door de verzonken kosten die ontstaan bij het verkrijgen van een woning. De tariefdifferentiatie resulteert in een belastingkorting voor koopstarters en verhoogt de belasting voor investeerder en beleggers. Nederland kent momenteel een zeer inelastisch aanbod door de beperkte groeimogelijkheden van de woningmarkt en weinig doorstroommogelijkheden naar huur- of koopwoningen. De invloed van de tariefdifferentiatie op de concurrentiepositie van de starters is gering. Uit de incidence of taxation analyse blijkt dat het belastingvoordeel verleent aan de koopstarters grotendeels wordt gedragen door de aanbodzijde van de markt in de vorm van het verhogen van de evenwichtsprijs. Hoewel de meningen in de literatuur verdeeld zijn over de invloed van de overdrachtsbelasting op het aantal woningtransacties, is er geen bewijs gevonden in de difference in difference analyse voor een significante invloed van de startersvrijstelling op het aantal woningtransacties van koopstarters in het appartementen segment in Nederland in de onderzochte periode. Uit de data is te halen dat het totale aantal woningtransacties is gedaald sinds de wetswijziging en dat de daling onder de personen tot en met 35 jaar het minste was. Echter kan dit verschil volgens mijn analyse niet verklaard worden door de wetswijziging overdrachtsbelasting. Mogelijke oorzaken voor dit verschil kunnen liggen in de demografische ontwikkelingen, speculaties over het afschaffen van de jubelton, de stijging van de hypotheekrente in kwartaal 2 van 2022 en de opkomst van de opkoopverboden in binnensteden. Hiernaar zou meer onderzoek gedaan moeten worden, maar ligt niet in de scope van dit onderzoek.

Daarnaast vind ik de wetswijziging slecht getimed. De wetswijziging resulteert in een toename van de vraag door het verlenen van een belastingkorting aan de koopstarters. In een markt met een inelastische aanbodzijde waarbij er een aanbod tekort is, leidt dit enkel tot een verhoging van de prijzen. De verleende belastingkorting komt ten goede van de woningeneigenaren. Anderzijds zou gesteld kunnen worden dat de woningvraag van beleggers daalt door de wetswijziging. Dit is alleen niet aangetoond en het is plausibel dat beleggers de extra kosten kunnen afwentelen aan de vraagzijde van de oververhitte huurmarkt. Alternatieven zoals lokale opkoop verboden voor verhuurders zou in mijn ogen een betere optie zijn dan de tariefdifferentiatie omdat dit directe gevolgen heeft voor de vraagzijde van het buy-to-let segment. In meerdere binnensteden in Nederland zijn soortgelijke verboden doorgevoerd en hier zou in de toekomst meer onderzoek naar gedaan moeten worden om de effectiviteit te analyseren.

Ook moet opgemerkt worden dat de startersvrijstelling ook toepasbaar is voor personen jonger dan 35 jaar die al eerder een woning hebben verkregen maar geen aanspraak hebben gemaakt op de startersvrijstelling, terwijl personen die nog nooit een woning hebben verkregen en ouder dan 35 jaar zijn geen aanspraak kunnen maken op deze vrijstelling. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat er is aangesloten bij een leeftijdsgrens in plaats van een eerste verkrijging grens omdat deze maatregel anders administratief niet te realiseren was. In mijn ogen zijn de argumenten gevoerd met betrekking tot handhaving en snelle realisatie voldoende om te kiezen voor een leeftijdsgrens in plaats van een

zuivere startersvrijstelling, echter moet dit in de toekomst wel herzien worden om discussies over leeftijdsdiscriminatie te voorkomen wanneer de urgentie van de wetwijziging eraf is.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de wetwijziging niet doeltreffend is door het geringe effect op het verbeteren van de concurrentiepositie van de koopstarters. De woningmarkt is tot en met 2021 zo oververhit geweest dat de tariefdifferentiatie nauwelijks effect lijkt te hebben. De enorme vraag en het beperkte aanbod lijken de prijsstijgingen te hebben bepaald en de effecten van de tariefdifferentiatie geheel te hebben geabsorbeerd. Ook is het twijfelachtig of de wetwijziging voor de lange termijn doelmatig is toepast met het oog op leeftijdsdiscriminatie in de leeftijdsvoorwaarde van de startersvrijstelling. Hier zou in de nabije toekomst meer aandacht aan besteed moeten worden om discussies omtrent leeftijdsdiscriminatie opgenomen het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens te voorkomen.

Bijlage 1: Bronvermelding

Wetenschappelijke literatuur

Besley, Meads & Surico, 'The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday', *Journal of Public Economics*, nr. 119, 2014,

M.C. Best & H.J. Kleven, 'Housing responses to transaction taxes: evidence from notches and stimulus in the UK', *Londen School of Economics*, februari 2015.

S. van Den Bergh, '*Het beginsel van bevoorrechte verkrijging*', WFR 1962/1001

P. Boelhouwer e.a, *Geen teken van een speculatieve bubbel op de woningmarkt*, ESB, september 2021

C. Van Ewijk e.a. '*Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*', september 2016

C. Fritzsche & L. Vandrei, 'The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions.' *Regional Science and Urban Economics* 74, januari 2019

A. Gerritsen, 'Equity and efficiency in rationed labor markets'. *Journal of Public Economics*, 153, pp. 56–68, juni 2017

Hanushek & Quigley, '*What is the Price Elasticity of Housing Demand?*', augustus 1980

Janssens, Gustaaf. 'Brabant in verzet tegen Alva's tiende en twintigste penning.' *BMGN-Low Countries Historical Review* 1974: 16-31.

J. Jong & G. Van der Vlugt, '*Oplossen van de woningcrisis vergt meer regime over de aanbodzijde*', ESB, mei 2022.

W.J. de Langen, *Grondbeginselen van ons belastingstelsel*, Alphen aan den Rijn: Samson NV 1950

M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht BRV*

M. Mulder, '*Invloed concurrentie op hypotheekrente*', ESB, september 2011

J.N. Van Ommeren & M. Van Leuvensteijn, '*New evidence of the effects of transaction costs on residential mobility*', *Journal of regional science* (45), 2005, p.681

A. Saiz, '*On Local Housing Supply Elasticity*', juli 2008

W.J. Schendstok, *'De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht'*, WFR 1955/417.

T&C BW, commentaar op 3:3 BW, 2022

Vakstudie 14 wet WBR, art 1, aant. 1.1 Inleiding

Vakstudie 14 Wet WBR, art 9, aant. 2.9 Bewijslast hogere maatstaf van heffing

Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 6 *Eenmalige toepassing.*

Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4 *Woning als hoofdverblijf gaan gebruiken.*

Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4.1 *Middelpunt persoonlijke en economische belangen.*

Vakstudie 14 Wet WBR, art 15, eerste lid, onderdeel p, aant. 4 *Woning als hoofdverblijf gaan gebruiken.*

P. Wigt e.a., *'Moving Behaviour in the Dutch Owner Occupied Housing Market.'*, CPB achtergrond document, 2012.

Jurisprudentielijst

HR 13 juni 1975, NJ 1975/509

HR 8 juli 1997, BNB 1997/294

HR 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0813

HR 29 september 2017, ECLI:NL:PHR:2017:927.

Wetten

Artikel 10, Algemene wet inzake rijksbelastingen

Artikel 19, eerste lid, Algemene wet inzake rijksbelastingen

Artikel 20, Algemene wet inzake rijksbelastingen

Artikel 3:3 Burgerlijk Wetboek

Artikel 2, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 4, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 9, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 11, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

Artikel 14, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

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

Artikel 15, eerste lid, onderdeel p, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 16, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 17, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 18, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 52, Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

Artikel 6 Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer 1971

Parlementaire geschiedenis

Belastingplan 2020

Belastingplan 2021

Belastingplan 2022

Brief staatssecretaris II 2019/2020, 32847, nr 572 p.1. *Integrale visie op de woningmarkt.*

Coalitieakkoord 15 december 2021

Kamerstuk II 2018/2019, 32847, nr 504 p.1. *Integrale visie op de woningmarkt.*

Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 1. Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 2. Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3. Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 4. Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Kamerstuk II 1969/1970, 10560 nr 3, p. 2.

Stemming Wet differentiatie overdrachtsbelasting II 2020/2021, ref. 35576.

Wetsvoorstel belastingplan 2023

Overige literatuur

ABF Research, *Het statisch woningtekort nader uitgelegd*, 17 juni 2021, Gedownload 19 mei 2022 van <https://abfresearch.nl/publicaties/het-statistisch-woningtekort-nader-uitgelegd>

ABN AMRO, *Definitie kosten koper*, 2021. Gedownload 11 juni 2022 van <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/kosten-koper.html#:~:text=Wat%20betekent%20'kosten%20koper'%3F,woning%20financier%20in%20een%20hypotheek.>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties, *Programma betaalbaar wonen*, mei 2022. Gedownload op 24 juni 2022 van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/19/programma-betaalbaar-wonen>

Calcasa, *WOX monitor*, 2021. Geraadpleegd 18 juni 2022.

CBS, *Aandeel woonlast in inkomen gedaald in 2021*, juli 2022. Gedownload op 4 juli 2022 van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021>

CBS, 'Achtergrond bij de huizenprijsstijgingen vanaf 2013', maart 2022. Geraadpleegd 16 juni 2022.

CBS, Bevolkingsteller. Geraadpleegd op 8 juni 2022 van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsteller>.

CBS, *Financiering van woningen*, maart 2022. Gedownload op 2 juni 2022 van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijsstijgingen-vanaf-2013/4-financiering-van-woningen>

CBS, 'Koopwoningen in februari ruim 20 procent duurder', 22 maart 2022. Gedownload 1 april 2022 van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/12/koopwoningen-in-februari-ruim-20-procent-duurder>

CBS, *Spanningen op de koopwoningmarkt*, mei 2022. Gedownload op 1 juli 2022 van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2022/spanning-op-de-koopwoningmarkt-2021>

CBS, 'Wat dreef de stijgende prijzen van koopwoningen sinds medio 2013', 11 maart 2022. Gedownload 1 april 2022 van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/10/wat-dreef-de-stijgende-prijzen-van-koopwoningen-sinds-medio-2013->

CPB, 'Beweging op de woningmarkt: Prijzen en volumes', Maart 2020. Gedownload 1 april 2022 van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-mrt2020-Beweging-op-de-woningmarkt-prijzen-en-volumes.pdf>

CPB, Gestandaardiseerd inkomen huishoudens naar leeftijd, januari 2020, geraadpleegd op 19 mei van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/inkomensverdeling>

CPB, Het bouwproces van de nieuwe woningen, maart 2019, Gedownload op 18 mei van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf>

CPB, 'Kansrijk woonbeleid', Achtergrond document, 2020. Gedownload 6 juni 2020 van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Kansrijk-woonbeleid-update-2020.pdf>

Dialogic, 'Addendum verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers', 3 april 2020. Gedownload 1 april 2022 van <https://www.dialogic.nl/wp-content/uploads/2019/11/Addendum-differentiatie-overdrachtsbelasting.pdf>

DNB, *De woningmarkt*, juli 2022. Gedownload op 10 juli 2022 van <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/>

FD, 'ECB overweegt grotere renteverhoging in september als inflatie aanhoudt', juni 2022. Gedownload 4 juni 2022 van <https://fd.nl/financiele-markten/1441908/ecb-overweegt-grotere-renteverhoging-in-september-als-inflatie-aanhoudt>

Jaap.nl, 'Gemiddelde aanbodtijd verkochte woningen', mei 2022

Kadaster, 'Jaarlijks onderzoek spanningsindicatoren op de woningmarkt', mei 2022. Geraadpleegd op 29 juni

Kadaster, Onderzoekpublicatie Kadaster kenmerker koopstarters, augustus 2021. Gedownload 29 mei van <https://www.kadaster.com/documents/1953498/3407456/Onderzoekpublicatie+Kadaster+Kenmerken+Koopstarters+%5B19+augustus+2021%5D.pdf/4c01a3a6-54ce-e9d2-0b0c-3d57713b96f5?t=1629357953413#:~:text=2.2-,%20koopstarters%20kopen%20vaker%20samen%20en%20vaker%20met%20doorstromers,ander%20groepen%20op%20de%20woningmarkt>

Kadaster, *Woningen bijna overal verkocht boven vraagprijs*, mei 2022. Gedownload op 4 juli 2022 van <https://www.kadaster.nl/-/woningen-bijna-overal-verkocht-boven-vraagprijs>

MVG, 'Concurrentie op de koopwoningmarkt neemt verder toe door particuliere beleggers', mei 2018. Geraadpleegd 1 juni.

Nibud, *Hypotheek afsluiten*, 2019. Gedownload op 16 juni 2022 van <https://www.nibud.nl/onderwerpen/wonen/hypotheek-afsluiten/>

NOS, *'NVM: Huizenprijzen iets gedaald ten opzichte van voorgaand kwartaal'*, april 2022. Gedownload op 20 juni 2022 van <https://nos.nl/artikel/2424212-nvm-huizenprijzen-iets-gedaald-ten-opzichte-van-voorgaand-kwartaal>

NVM, *'Analyse woningmarkt 1^e kwartaal 2022'*, april 2022. Geraadpleegd op 29 juni 2022.

NVN, *Monitor Koopwoningmarkt*, Expertisecentrum Woningwaarde, mei 2022. Gedownload op 29 juni van <https://www.nvm.nl/media/1kgkasba/kwartaalrapportage-monitor-koopwoningmarkt-2022-1.pdf>

NVM, *'Wet differentiatie overdrachtsbelasting'*, 2020. Gedownload 1 april 2022 van <https://www.pand-makelaars.nl/wp-content/uploads/2020/12/Wet-differentiatie-overdrachtsbelasting-2020.pdf>

PBL, *'Woningprijzen: bepalende factoren en actoren'*, april 2013. Gedownload op 12 juni 2022 van https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/field_uploads/120912%20PBL%20overzichts-papier_tcm181-232761.pdf

Rabobank, *Woningtekort en lage rente stuwen de huizenprijzen verder op*, 15 maart 2021. Gedownload op 29 mei 2022 van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/maart/woningtekort-en-lage-rente-stuwen-de-huizenprijzen-verder-op/#:~:text=Huizenprijzen%20blijven%20stijgen,huizenprijsstijging%20van%20gemiddeld%204%20procent.>

Staatssecretaris van Financiën, BLBK2011/1290 M, juli 2011

TU Delft, *Oplopende hypotheekrente temporeert de prijsstijging op de koopwoningmarkt'*, mei 2022. Geraadpleegd op 20 juni 2022 van <https://www.tudelft.nl/2022/bk/oplopende-hypotheekrente-temporeert-de-prijsstijging-op-de-koopwoningmarkt>

De Volkskrant, *'Woning beleggers doen het rustig aan na verhoging overdrachtsbelasting'*, 27 oktober 2021. Geraadpleegd op 19 maart 2022.