

2 november 2023

# Woningmarkt en fiscaliteit

Congres Vastgoed en Fiscaliteit

Fiscaal Economisch Instituut Erasmus  
Universiteit Rotterdam

Ynze van der Tempel

Loyens & Loeff – Real Estate | Tax



De Jonge: met name financiële omstandigheden verslechterd

- Sterk gestegen rente en bouwkosten
- Particulieren en beleggers kunnen minder betalen

Slechts een paar woorden besteed aan fiscaliteit

Tariefsverlagingen btw en overdrachtsbelasting 'ongewenst'

- De Jonge: te duur, ongericht en ondoelmatig

Dat was de analyse in mei 2023...

# Kamer kijkt naar fiscale voordelen om woningbouw te versnellen

- ➔ **Voorstel lastenverlichting om bouwdep tegen te gaan**
- ➔ **Bouw moet omhoog om de woningnood te bestrijden**
- ➔ **Maar maatregelen kosten 'ook gewoon heel veel geld'**

**Martine Wolzak**  
Den Haag

Politieke partijen stellen lastenverlichting voor corporaties en ontwikkelaars voor als maatregel om sneller meer woningen te bouwen.

Onder andere GroenLinks-PvdA pleitte gisteren tijdens de behandeling van de begroting voor Volkshuisvesting voor het schrappen van de winstbelasting voor corporaties. Het CDA en de ChristenUnie dienden een motie in om een verlaagd btw-tarief voor nieuwbouwwoningen te onderzoeken.

Tot 2030 zouden er in Nederland nog 'een kleine 900.000 woningen' moeten worden gebouwd om de tekorten op de woningmarkt te bestrijden, aldus minis-

ter Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Om dat te halen moeten er jaarlijks meer dan 100.000 woningen bij komen. Vorig jaar zijn er zo'n 90.000 woningen gebouwd.

Dat is meer dan voorgaande jaren, maar niet genoeg. Dit jaar komen er waarschijnlijk nog 'ongeveer richting' de 90.000 bij. Voorvolgend jaar verwacht de bewindsman dat er juist minder in plaats van meerwoningen gebouwd gaan worden.

Omdat de 'nood nog nooit zo hoog is geweest', wil CDA-Kamerlid Inge van Dijk dat het verlagen van het btw-tarief voor nieuwbouw naar 9% onderzocht wordt. Dat zou 'simpeler en generieker' zijn dan de 'kerstboom die we aan het optuigen zijn met diverse potjes en stimuleringsmiddelen, met voor ieder potje een eigen specifiek doel en een eigen administratie, een eigen controle en een eigen toekenningsapparaat'.

De Jonge heeft bijvoorbeeld €300 mln klaarstaan voor een zogeheten startbouwpuls en GroenLinks-PvdA en de ChristenUnie trekken €175 mln uit voor een doorbouwgarantie.

Dat onderzoek naar een verlaagd btw-tarief komt er. De minister zal het

mee laten nemen in een breed interdepartementaal onderzoek (IBO) naar instrumenten om de woningbouw te stimuleren.

De eerste uitkomsten daarvan moeten rond de start van de formatie van een nieuw kabinet, eind dit jaar, duidelijk zijn. Maar als dan blijkt dat het een nuttig instrument is, 'is vervolgens de hele moeilijke discussie nog: wie gaat dat betalen en hoe gaan we dat betalen?', waar schuwde De Jonge. 'Het kost namelijk ook gewoon heel veel geld.'

Dat geldt ook voor het schrappen van de winstbelasting voor corporaties, waar onder andere GroenLinks-PvdA, SP en ChristenUnie op aandrongen. Die loopt op van €1,1 mrd dit jaar naar €1,5 mrd in 2027, rekende koepelorganisatie Aedes deze week de Kamer voor. Corporaties moeten wel vennootschapsbelasting be-

talen, ook al hebben zij geen winstoogmerk.

'We kunnen dat geld niet besteden aan nieuwe huizen of verduurzaming', aldus Aedes-voorzitter Martin van Rijn.

Het plan voor de doorbouwgarantie waar een Kamermeerderheid op initiatief van GroenLinks-PvdA en de ChristenUnie om heeft gevraagd maar de minister lang zijn bedenkingen bij had, gaat De Jonge de komende maanden alsnog uitwerken.

Ontwikkelaars kunnen er dan waarschijnlijk volgend jaar een beroep op gaan doen. Als het niet lukt om voldoende woningen in een project te verkopen, dan garandeert de staat die bij oplevering te kopen, tegen een korting op de prijs. Zo kan er toch vast begonnen worden met bouwen.

Vanuit de vastgoedsector wordt overigens vooral gevraagd om een lagere overdrachtsbelasting, inmiddels opgelopen tot 10,4% voor vastgoedbeleggers. De Jonge noemde die, ongevraagd, zeker in internationaal perspectief 'echt te hoog' en een 'graat in de keel'. Hij riep de partijen in de Kamer op om dat 'mee te nemen' als 'u zichzelf nog een keer terugvindt aan een volgende formatietafel'.

**Maatregelen bekeken als btw-tarief, het schrappen van de winstbelasting en doorbouwgarantie**

**Schrappen  
winstbelasting  
corporaties**

**Verlaagd btw-tarief  
nieuwbouwwoningen**

**Overdrachtsbelasting-  
tarief 'graat in de keel'**

## **Fiscale regime is van belang voor kopers/eigenaren van woningen (vraagkant)**

- Particulieren
- Woningcorporaties
- Beleggers

## **Maar ook voor de vraag of een project kan worden gerealiseerd (aanbodkant)**

- Bouwers en projectontwikkelaars

Belastingen vormen voor ontwikkelaar kostenpost

- Btw en overdrachtsbelasting
- Vennootschapsbelasting (indirect)

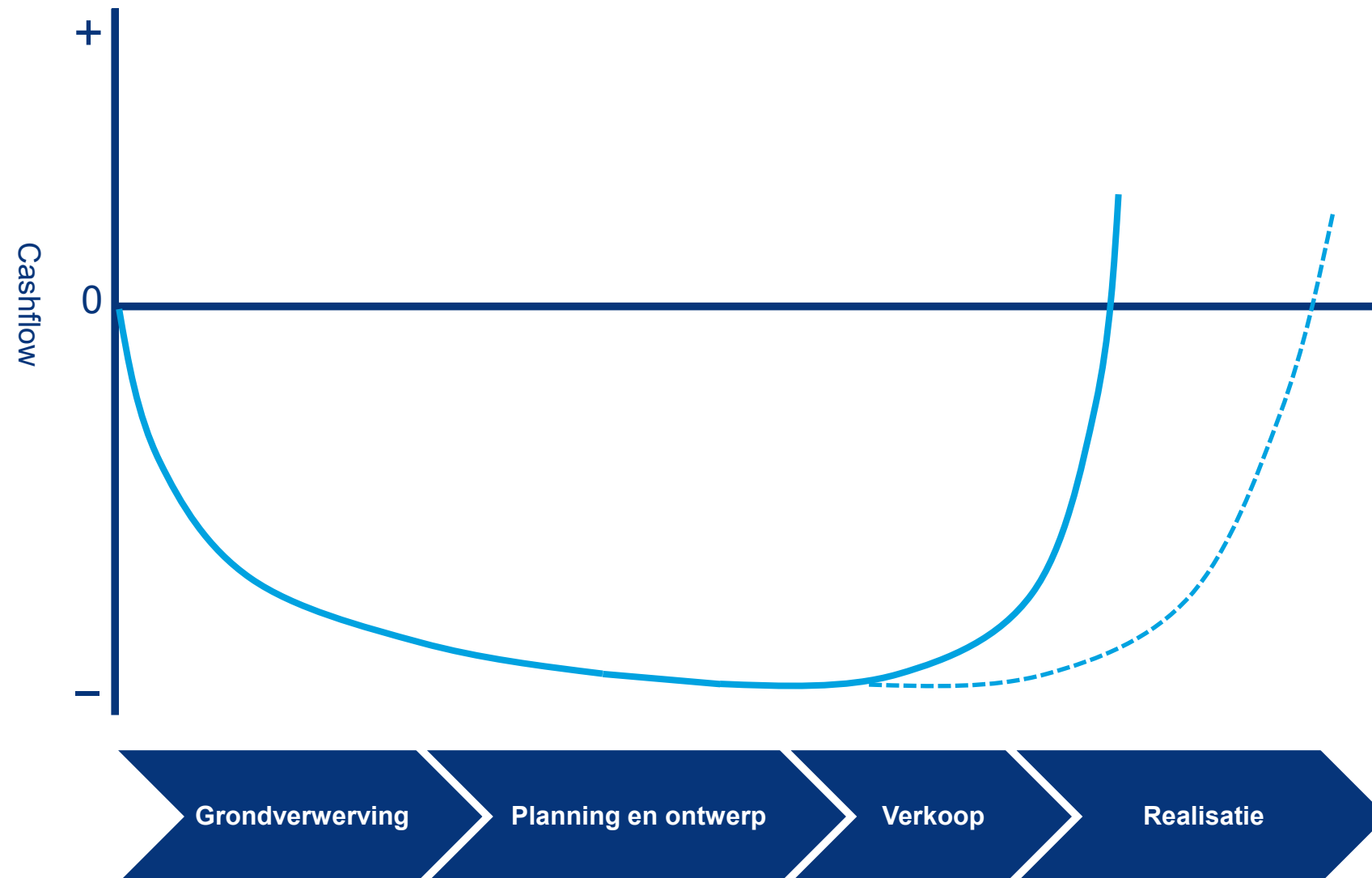
Als (belasting)kosten lager worden (zijn) ontstaat ruimte in haalbaarheidsanalyses om:

- meer 'betaalbare' woningen te realiseren (lagere opbrengst)
- te investeren in kwaliteit
- concurrerend te bieden op potentiële bouwlocaties
- ...

'Kostenpost' belastingen grootste aandachtspunt bij binnenstedelijke (her)ontwikkelingen









Onderzoek naar introductie 'doorbouwgarantie'

- Rijk koopt onverkochte woningen op tegen een korting

Bouw van onverkochte woningen moet tijdens bouw worden gefinancierd

- Veel onverkochte woningen = veel rentelasten

## Renteaftrek vennootschapsbelasting

- Sinds 1/1/2019 earningsstrippingmaatregel
- Aftrek saldo van betaalde en ontvangen rente beperkt tot maximaal:
  - 20% EBITDA; of
  - 1 miljoen euro (drempelwaarde)
- Ook voor rentelasten die worden geactiveerd als voortbrengingskosten
  
- Plan om drempelwaarde te verlagen naar nihil (per 1/1/2025)

## Earningsstrippingmaatregel belemmert woningbouw

- Steeds meer partijen worden geconfronteerd met (dreiging) van niet-aftrekbare rente
- Verslechtering business case voor ontwikkelaar woningen
  - Geen aftrek = extra kosten
  - Effect wordt versterkt door sterk gestegen rente
- Voor beleggers minder aantrekkelijk om met vreemd vermogen in woningen te investeren
  - Effect op verkoopprijs huurwoningen

## De oplossing?

Algehele verruiming earningsstrippingmaatregel

- vermoedelijk te kostbaar

Alternatief: alleen ontwikkelaars en woningcorporaties ontzien door geactiveerde rentelasten buiten beschouwing te laten voor aftrekbeperking

“

Om de woningbouwproductie te stimuleren moeten geactiveerde rentekosten niet langer in aanmerking worden genomen voor de toepassing van artikel 15b Wet Vpb (earningsstrippingmaatregel).

”

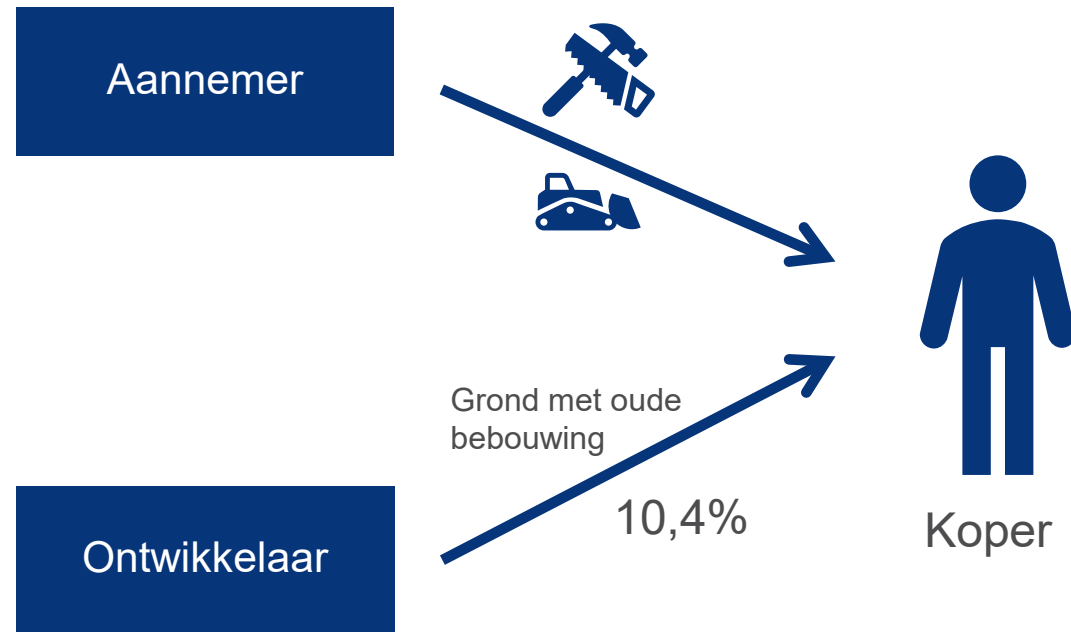


## **Grondverwerving leidt tot heffing overdrachtsbelasting**

- Door hoge tarief van 10,4% grote impact op business cases nieuwbouw
- Projectontwikkelaar moet overdrachtsbelasting financieren met geld dat een hoger rendement moet opleveren (hoger risicoprofiel)
- Lange terugverdientijd ('badkuip')



## Startersvrijstelling en verlaagd tarief alleen bij verkrijging woning



Gescheiden koop-/aanneming

## Tarieven overdrachtsbelasting

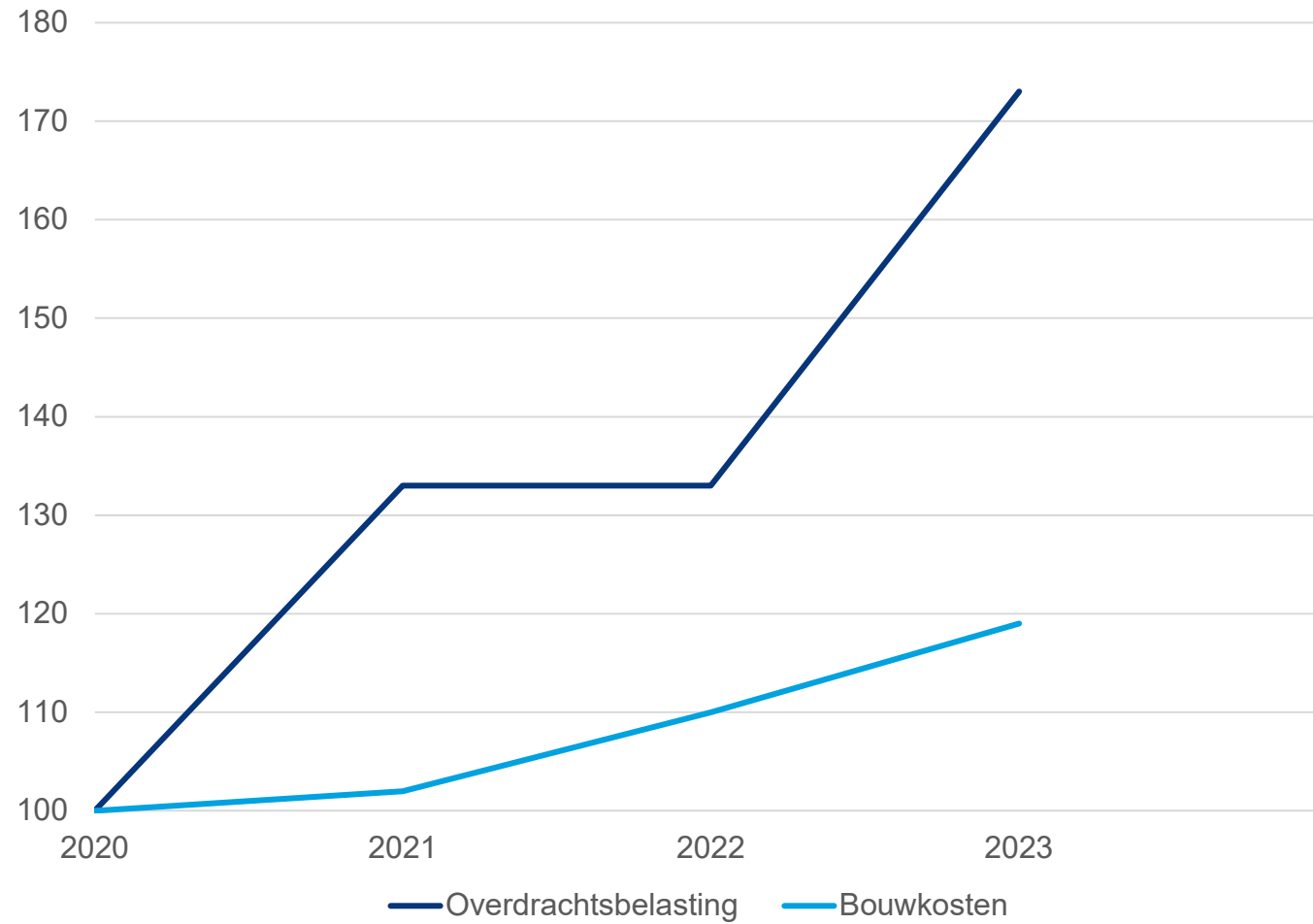




“

De startersvrijstelling en het 2%-tarief moeten ook gaan gelden voor kopers van onroerende zaken die kennelijk bestemd zijn om te worden getransformeerd tot woning.

”



## Beleggers

- Lage aanvangsrendementen huurwoningen
- Overdrachtsbelasting gelijk aan een paar jaar huur
- Tarief heeft invloed op waarde belegging

## Ontwikkelaars/bouwers

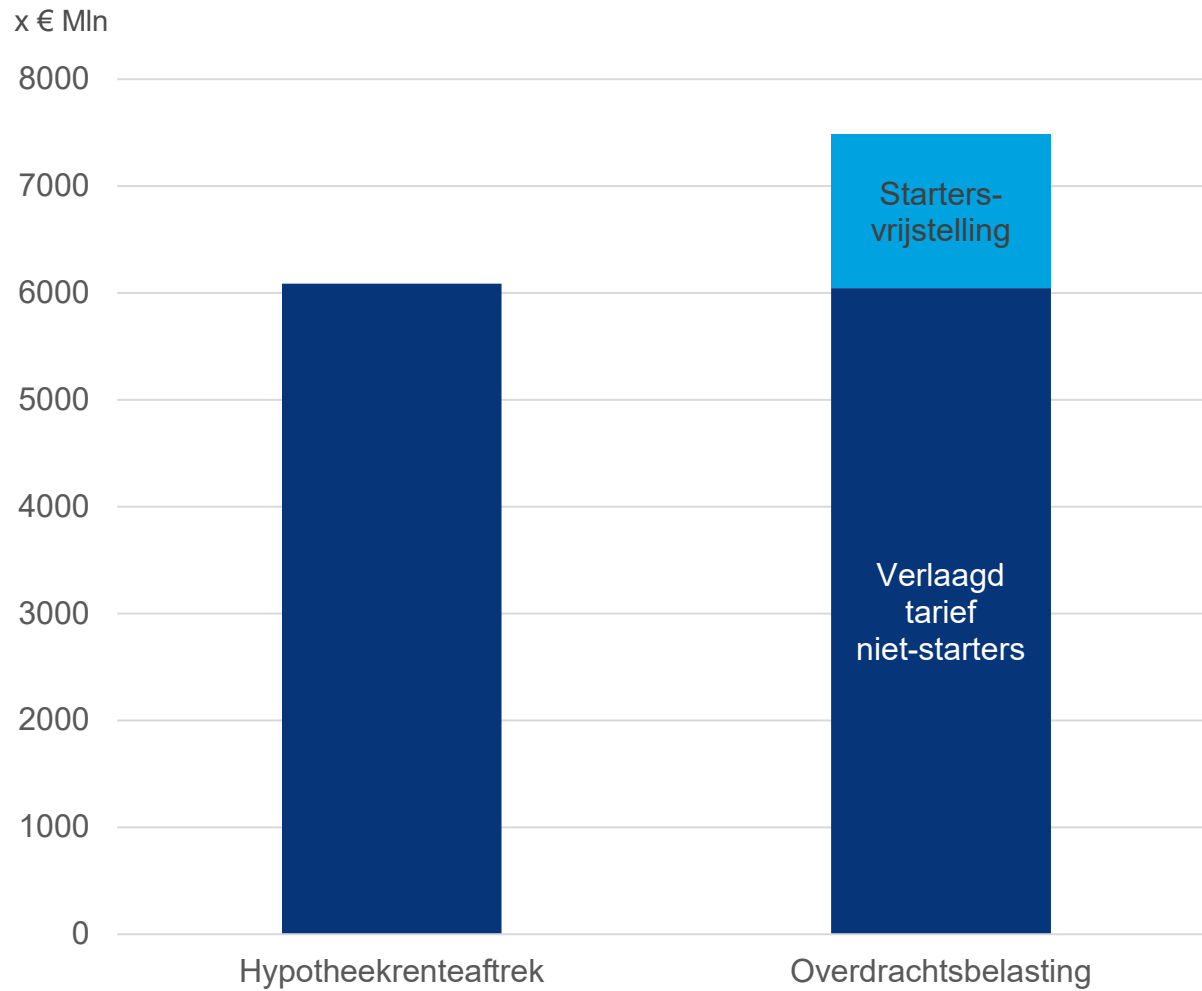
- Obstakel voor verwerving bouwlocaties
- Gescheiden koop-/aanneming minder aantrekkelijk geworden
- Invloed op exitwaarde van belegger => lagere bieding op huurwoningen

Alleen de koopsector kwam de afgelopen jaren goed weg door invoering 2%-tarief en startersvrijstelling





**Hoeveel kosten het 2%-tarief overdrachtsbelasting en de startersvrijstelling de schatkist jaarlijks?**



Bron: Fiscale maatregelenlijst 2023



“

Het verschil tussen het overdrachtsbelastingtarief voor particuliere huizenkopers en het tarief dat geldt voor beleggers in huurwoningen is te groot geworden. Het 10,4%-tarief moeten worden verlaagd.

”

A photograph of the Erasmus University building in Rotterdam, featuring a large bronze statue of Desiderius Erasmus in the foreground. The building has a sign that reads 'Erasmus ERASMUS UNIVERSITEIT'.

# Discussie