



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directie
Verbruiksbelastingen,
Douane en Internationale
aang.**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk
2023-0000143537

Datum 23 juni 2023
Betreft Aanbieden brief vastgoedaandelentransacties

Geachte voorzitter,

In de vastgoedmarkt is een ongelijk fiscaal speelveld ontstaan tussen partijen die rechtstreeks nieuw vastgoed overdragen (overdracht van “stenen”, belast met 21% btw) en partijen die door middel van een vastgoedaandelentransactie nieuw vastgoed overdragen (geen btw en geen overdrachtsbelasting). Om dit, ook door de sector gesignaleerde, ongelijke speelveld op te heffen en deze belastingbesparende constructie te bestrijden heeft het kabinet een wetsvoorstel voorbereid. Dit wetsvoorstel is van 27 februari tot en met 27 maart op het internet geconsulteerd. Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie en een bijeenkomst met de sector past het kabinet het wetsvoorstel aan. Dat gebeurt conform de aankondiging in de voorjaarsnota 2023, waarin is aangegeven dat naar aanleiding van de consultatie de budgettaire raming is bijgesteld en het wetsvoorstel met overgangsrecht nader wordt uitgewerkt. In deze brief licht ik de aanpassingen aan het wetsvoorstel toe.

Consultatie

Het ophalen van input vanuit de sector is een belangrijke doelstelling van het houden van een internetconsultatie. Ten aanzien van dit wetsvoorstel geldt dat in het bijzonder omdat de maatregel ziet op een sector waar tussen veel partijen omvangrijke transacties worden aangegaan voor projecten die vaak een lange looptijd kennen en waarmee investeringen van grote omvang gemoeid zijn. Met de input heeft de vastgoedsector nader inzicht verstrekt in de manier waarop de sector werkt en hoe de complexe transacties worden geraakt door deze maatregel.

De sector heeft aangegeven de wens tot constructiebestrijding te begrijpen, maar dat het geconsulteerde wetsvoorstel in zijn ogen een aantal (te) scherpe randen bevat. Naar het oordeel van de sector leiden die scherpe randen tot negatieve gevolgen voor nieuwbouwprojecten, waaronder nieuwbouw van huurwoningen. De kanttekeningen van de sector zien op twee zaken: overmatige heffing (“overkill”) en de afwezigheid van overgangsrecht.

De overkill doet zich volgens respondenten zowel voor bij nieuw vastgoed bestemd voor btw-vrijgesteld gebruik (zoals woningen en zorgvastgoed) als bij nieuw vastgoed bestemd voor btw-belast gebruik (zoals kantoren). In

laatstgenoemde situatie is geen sprake van een belastingbesparende constructie. Onderbouwd met (cijfermatige) voorbeelden van lopende projecten heeft de sector aangetoond dat het geconsulteerde wetsvoorstel overkill bevat doordat mede dergelijke situaties worden gemaakt. Daarnaast merkt de sector op dat het geconsulteerde voorstel niet voorziet in overgangsrecht. Dat leidt ertoe dat onzekerheid bestaat over het al dan niet rendabel zijn van lopende en nog te starten projecten. Aan de hand van voorbeelden van concrete situaties is voldoende aannemelijk onderbouwd dat het redelijk is om voor langlopende projecten, waarvoor bij de start daarvan nog geen rekening kon worden gehouden met deze maatregel, overgangsmaatregelen te treffen.

**Directie
Verbruiksbelastingen,
Douane en Internationale
aang.**

**Ons kenmerk
2023-0000143537**

Ik ben de sector erkentelijk voor de verstrekte input, die aanleiding geeft het wetsvoorstel aan te passen. Het doel van het wetsvoorstel is het ongelijke speelveld te verkleinen en een ongewenste belastingbesparende constructie te bestrijden. Dat doel wordt op een betere manier bereikt door overkill te mitigeren en overgangsrecht te treffen.

Overkill

Om overkill tegen te gaan stelt het kabinet voor de uitzondering op de vrijstelling die dient ter voorkoming van samenloop van btw en ovb, niet steeds van toepassing te laten zijn. De uitzondering is niet van toepassing, en een beroep op de vrijstelling is dus wel mogelijk, wanneer de betreffende onroerende zaken of de rechten waaraan deze zijn onderworpen gedurende twee jaar na verkrijging voor 90% of meer gebruikt worden voor btw-belaste handelingen. In deze gevallen is er namelijk geen sprake van een belastingbesparende constructie die moet worden bestreden. Het wetsvoorstel is er niet op gericht om in deze situaties een aanvullende heffing van overdrachtsbelasting te creëren zodat de genoemde samenloopvrijstelling in die gevallen van toepassing kan zijn.

Het wetsvoorstel ziet op het heffen van overdrachtsbelasting bij vastgoedaandelentransacties die betrekking hebben op onroerende zaken die voor meer dan 10% btw-vrijgesteld worden gebruikt. Om overkill van btw en overdrachtsbelasting bij nieuw vastgoed bestemd voor btw-vrijgesteld gebruik te voorkomen, stelt het kabinet voor om het overdrachtsbelastingtarief dat op deze situatie van toepassing is op maximaal 4% vast te stellen. Op deze manier komt de cumulatieve belastingdruk voor veel transacties uit op ongeveer 21% (in het voortraject is namelijk al wel belasting betaald in de vorm van niet aftrekbare btw). Dit komt overeen met het btw-tarief van 21% dat wordt geheven bij nieuw vastgoed wanneer sprake is van de overdracht van "stenen".

Overgangsrecht

Het kabinet zal overgangsrecht in het wetsvoorstel opnemen om lopende projecten te eerbiedigen. Voor dat overgangsrecht wordt aangesloten bij het moment van indiening van het wetsvoorstel. Het overgangsrecht zal betrekking hebben op projecten waarvoor op dat moment getekende overeenkomsten bestaan in de vorm van een zogenoemde intentieverklaring. Voor verkrijgingen ná 1 januari 2030 bestaat geen overgangsrecht, om voortdurende werking van het overgangsrecht te voorkomen.

Vervolg

De details van het wetsvoorstel worden nu nader uitgewerkt. Dit wetsvoorstel loopt mee met het Belastingplan 2024 en wordt derhalve ingediend op

Prinsjesdag. De beoogde inwerkingtredingsdatum van het tot wet verheven voorstel is 1 januari 2025.

Hoogachtend,

De staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst,

Marnix L.A. van Rij

**Directie
Verbruiksbelastingen,
Douane en Internationale
aang.**

Ons kenmerk
2023-0000143537