

Overdrachtsbelasting: 'Populair verhaal over een beroerd plan'

26-11-2020 14:02

Onder voorbehoud van besluitvorming in de Eerste Kamer, betalen starters op de woningmarkt per 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting meer. Dat scheelt €5.500 op een appartement van €275.000. De rekening hiervan gaat naar de verhuurders: voor hen stijgt de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. Zij betalen voor dit zelfde appartement dus €297.000. Een bijdrage van Marc van Elk, medeoprichter van DamBorg.

Een populair verhaal dat inspeelt op het sentiment rondom huisjesmelkers die zich niet aan wetten houden, extreme huren vragen voor slechte, kleine woningen die niet worden onderhouden en die daarom hard moeten worden aangepakt. Én een verhaal dat suggereert een oplossing te zijn voor de enorme woningnood waar mensen met een middeninkomen tegenaan lopen, of ze nu willen kopen of huren. Maar een populair verhaal is niet per definitie ook een goed plan. Vastgoedbelegger [DamBorg](#) duikt in het dossier en registreert vooral hectiek en paniek.

Hectiek

Beleggers proberen nog snel toe te slaan op de woningmarkt voordat de nieuwe overdrachtsbelastingwet per 1 januari 2021 hoogstwaarschijnlijk in gaat. Het FD meldde dat er naar verwachting in de komende weken nog zeker voor een €1 miljard aan woningtransacties aan komt, in 2019 was het totale beleggingsvolume op de woningmarkt ongeveer €8 miljard. Geplande verkopen en aankopen zijn naar voren gehaald om het prijsdrukkend effect op de waarde van het vastgoed te voorkomen. Voor investeerders die beleggen voor de lange termijn is een mogelijke waardedaling als gevolg van de nieuwe belastingmaatregel minder relevant, hen gaat het om het rendement in de komende 15 tot 20 jaar. En daarin maakt nu kopen wel degelijk een verschil. Niet voor niets dus dat kopers en verkopers over elkaar heen buitelen om nog dit jaar de klapper te maken. Eens temeer nu de woningmarkt laat zien een veilige beleggingscategorie te zijn in tijden van crisis.

Paniek

Onder de beleggers, en dan vooral de lange termijn investeerders die namens pensioenfondsen en levensverzekeraars woningportefeuilles kopen, is er zo langzaam aan ook sprake van paniek. Het populaire verhaal over de nieuwe overdrachtsbelasting zet hen – alweer – in het verdomhoekje van het foute, grote geld. Maar hoe lang kan dat beeld nog overeind blijven? Kunnen we nog langer volhouden dat het slecht is dat pensioen- en (levens)verzekeringsgeld in woningvastgoed wordt geïnvesteerd? Eerder dit jaar was de Raad van State helder over het plan voor de overdrachtsbelasting: 'doe het niet!' De Raad stelde dat 'zolang het aanbod achterblijft bij de vraag zullen maatregelen aan de vraagkant maar beperkt effect sorteren' en voegde er aan toe dat het zeer waarschijnlijk is 'dat een deel van het fiscale voordeel ten goede komt aan verkopers door hogere prijzen van woningen'. Het Centraal Planbureau voegde zich bij de waarschuwingen van de Raad van State met het standpunt dat ook zij een stijging van de huizenprijzen verwachten als gevolg van de stijgende overdrachtsbelasting.

Beroerd

Vastgoedbelegger in [woningen DamBorg](#) leest in dit populaire, vermoedelijk sterk door verkiezingsretoriek ingegeven verhaal weinig anders dan een beroerd plan. De woningzoeker, of dit nu starters zijn of senioren die een woning zoeken, is er tenslotte niet mee geholpen. Het doet niets voor de woningproductie terwijl dat toch echt het enige antwoord is op het woningtekort. Waar woningzoekers, overheden – landelijk en lokaal – en beleggers een gezamenlijk belang hebben wordt de paniek en hectiek op de markt overheerst door populaire verhalen rondom beroerde plannen. Een rookgordijn en een plan zonder winnaars. Tijd voor echte, structurele oplossingen. Op dit punt steken we ook de hand in eigen boezem: het is tijd voor handreikingen naar elkaar in plaats vingerwijzingen naar elkaar. Handreikingen die erop gericht zijn om met elkaar, markt en overheid, de nieuwbouwproductie fors op gang te brengen.

VASTGOED JOURNAAL

Marc van Elk