

## Overdrachtsbelasting niet verlagen maar teruggeven

In ESB van 6 februari 2009 bespreken Van Asselt en Gradus een aantal verbeteringen om de beweging op de woningmarkt te vergroten, waaronder het verlagen van de overdrachtsbelasting (Van Asselt en Gradus, 2009). In dit artikel wordt ervoor gepleit de overdrachtsbelasting niet in algemene zin te verlagen, maar in sommige gevallen terug te geven aan die huishoudens die achteraf blijken zeer mobiel te zijn. Dit blijkt een veel gerichtere en daardoor minder kostbare maatregel om de mobiliteit te vergroten.

### Verstorende belasting op mobiliteit

De overdrachtsbelasting heeft een verstorende werking op de mobiliteit op de woningmarkt en de arbeidsmarkt. Een verstoring die zich juist extra doet voelen nu aspirant-kopers onzekerder zijn geworden over de huizenmarkt en of ze de betaalde overdrachtsbelasting nog wel zullen terugverdienen door een stijging van hun huizenprijs. De laatste weken hebben enkele politieke partijen en belangenorganisaties zoals de NVM en Vereniging Eigen Huis daarom gepleit voor verlaging of afschaffing van de overdrachtsbelasting. Verlaging of afschaffing van de overdrachtsbelasting voor eigenaars-bewoners is echter een dure maatregel voor de Nederlandse overheid, want de belastingopbrengst bedraagt circa drie miljard euro ofwel 0,5 procent van het bbp. Bovendien zou het een weinig gerichte maatregel zijn om het mobiliteitsverstorende effect te verminderen, omdat een groot deel van deze verlaging van de overdrachtsbelasting terecht zal komen bij mensen die uiteindelijk weinig mobiel blijken te zijn en lange tijd in hun koopwoning zullen blijven wonen. Tegen die tijd zullen zij echt niet meer wakker liggen van het feit dat ze ooit overdrachtsbelasting hebben betaald.

Het mobiliteitsverstorende effect van de overdrachtsbelasting doet zich dan ook met name voor vanwege de *ex ante* onzekerheid van huishoudens over hun uiteindelijke woonduur en over de tijd die ze zullen hebben om de overdrachtsbelasting terug te verdienen. Deze ex-ante onzekerheid komt voort uit een mogelijk eerder dan verwachte verkoop van het huis, vanwege bijvoorbeeld een andere baan, echtscheiding, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid.

### Restitutie van overdrachtsbelasting

Verandering van de overdrachtsbelasting moet aangrijpen bij deze ex-ante onzekerheid over de woonduur. Dit kan eenvoudig door iedereen die een huis koopt gewoon zes procent overdrachtsbelasting te laten betalen, maar tevens aan te geven dat de huizenkoper recht heeft op restitutie van de betaalde overdrachtsbelasting wanneer hij zijn woning binnen korte termijn weer verkoopt. Gekozen zou bijvoorbeeld kunnen worden voor een variant waarbij volledige restitutie plaatsvindt bij verkoop van de woning binnen vier jaar en dan aflopend 4,5 procentpunt restitutie bij verkoop binnen vijf jaar, 3 procentpunt binnen zes jaar, 1,5 procentpunt binnen zeven jaar en geen restitutie bij verkoop na meer dan zeven jaar. Het recht op restitutie kan eenvoudig door de notaris worden vastgesteld en worden verrekend.

De wetenschap dat de betaalde overdrachtsbelasting bij verkoop binnen vier jaar volledig wordt teruggegeven zal veel huishoudens over de streep trekken om niet langer te wachten met de aankoop

van hun droomwoning. Daarmee vervalt het verstorende effect van de overdrachtsbelasting voor de meest mobiele groep, terwijl de huishoudens die uiteindelijk lang in hun koopwoning blijven wonen de volledige zes procent overdrachtsbelasting blijven betalen.

### Budgettaire effecten relatief beperkt

Berekeningen wijzen uit dat bovenbeschreven restitutievariant voor de overdrachtsbelasting de opbrengst van de belasting uiteindelijk na zeven jaar met ongeveer veertig procent verlaagt; in de eerste twee blijft dit effect beperkt tot minder dan vijftien procent omdat in de eerste jaren nog weinig sprake zal zijn van restitutie (Van de Ven, 1994).

Bovendien is er een aanzienlijk verwacht inverdieneffect: de restitutie zal leiden tot een grotere doorstroming op de koopwoningmarkt en daardoor tot meer verkooptransacties waarover overdrachtsbelasting wordt geheven. Het Centraal Planbureau heeft in 2003 berekend dat een procent lagere transactiekosten leidt tot acht procent meer verhuizingen van huiseigenaren, waardoor met bovenbeschreven flexibilisering toch zeker twintig procent meer verhuizingen verwacht zouden mogen worden (Van Ommeren en Van Leuvensteijn, 2003). Daarmee zou de invoering van deze flexibilisering van de overdrachtsbelasting de schatkist in de eerste jaren zelfs helemaal geen geld hoeven te kosten maar wel een belangrijke impuls geven aan het weer op gang komen van de koopwoningmarkt.

#### LITERATUUR

- Asselt, E.J. van en R. Gradus (2009) *Beweging op de woningmarkt*. ESB, 94(4553), 70-73.
- Ven, P. van de (1994) *Flexibilisering van de overdrachtsbelasting*. ESB, 79(3970), 669-672.
- Ommeren, J. van en M. van Leuvensteijn (2003) *New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility*. CPB discussieartikel nr 18. Den Haag: Centraal Planbureau.

**PAUL VAN DE VEN**

Senior manager bij Rabobank International