

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1732

Vragen van de leden **Stultiens** en **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de Spaanse heffing op buitenlandse huizenkopers* (ingezonden 12 februari 2025).

Antwoord van Staatssecretaris **Van Oostenbruggen** (Financiën), mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (ontvangen 25 maart 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1540.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Spanje mikt op heffing van 100% voor huizenkopers van buiten de EU»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoeveel huizen worden in Nederland jaarlijks gekocht door kopers van buiten de Europese Unie en hoeveel geld is hiermee gemoeid?

Antwoord 2

Hieronder is inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen er in 2024 zijn gekocht door kopers van binnen en buiten de Europese Unie (EU). Hierbij is gekeken of de koper is geboren binnen of buiten de EU (wat niets zegt over nationaliteit) en/of het laatste woonadres (herkomst) van binnen of buiten de EU is. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen eigenaar bewoners en particuliere investeerders. Bedrijfsmatige investeerders zijn niet meegenomen in deze analyse, omdat van deze partijen vaak niet inzichtelijk is of het moederbedrijf van binnen of de buiten de EU is. In de meeste gevallen zal de woning gekocht worden door een bedrijf dat gevestigd is binnen de EU, ook als het moederbedrijf van buiten de EU is. Uit de analyse blijkt dat het aantal aankopen door kopers met een herkomst van buiten de EU zeer beperkt is. Van het totaal aantal geanalyseerde woningtransacties (ruim 220 duizend) is in circa 760 gevallen (0,3%) het laatste woonadres van de koper(s) afkomstig

¹ Financieel Dagblad, <https://fd.nl/politiek/1542585/spanje-mikt-op-heffing-van-100-voor-huizenkopers-van-buiten-de-eu>

van buiten de EU. Dit betreft kopers die zowel binnen als buiten de EU geboren zijn.

Tabel 1: Overzicht woningaankopen naar geboorte en herkomst 2024¹

	Geboren binnen EU	Gemiddelde prijs	Totaal bedrag (mln)
Herkomst binnen EU			
Eigenaar bewoner	194.646	€ 451.599	€ 87.902
Particuliere investeerder(s)	4.469	€ 548.810	€ 2.453
	Geboren binnen EU	Gemiddelde prijs	Totaal bedrag (mln)
Herkomst buiten EU			
Eigenaar bewoner	529	€ 661.750	€ 350
Particuliere investeerder(s)	54	€ 561.296	€ 30
	Geboren buiten EU	Gemiddelde prijs	Totaal bedrag (mln)
Herkomst binnen EU			
Eigenaar bewoner	19.859	€ 463.529	€ 9.205
Particuliere investeerder(s)	478	€ 477.762	€ 228
	Geboren buiten EU	Gemiddelde prijs	Totaal bedrag (mln)
Herkomst buiten EU			
Eigenaar bewoner	171	€ 599.725	€ 103
Particuliere investeerder(s)	<10	Onbekend	Onbekend

¹ Bron: Kadaster

Vraag 3

In hoeverre hebben deze aankopen volgens u een prijsopdrijvend effect op de huizenmarkt?

Antwoord 3

Over het algemeen heeft meer vraag, in een markt van vraag en aanbod, een prijsopdrijvend effect. In de huidige Nederlandse woningmarkt, waarin het aanbod van woningen schaars is, vindt dat effect versterkt plaats. Het is moeilijk om het effect van deze aankopen op de huizenprijzen exact vast te stellen, omdat er vele factoren zijn die hierop invloed uitoefenen. Aangezien woningkopers van buiten de EU maar een zeer gering percentage van het totaal aantal woningaankopen uitmaken (0,3%) is het prijsopdrijvende effect van de marktactiviteiten van deze groep naar alle waarschijnlijkheid zeer beperkt. In de Staat van de Volkshuisvesting 2024 is toegelicht dat met name de gestegen inkomens en lagere rentepercentages de voorbije jaren hebben bijgedragen aan een stijging van de vraag, en de daaropvolgende stijging van woningprijzen. Ook de toegenomen huishoudensverdunding heeft hier invloed op.²

Vraag 4

Wat zou de opbrengst zijn van een verhoogde overdrachtsbelasting van 100 procent voor huizenkopers van buiten de Europese Unie?

Antwoord 4

Het verhogen van de overdrachtsbelasting voor huizenkopers die op het moment van aankoop in het buitenland wonen naar 100% zal niet leiden tot een opbrengst, maar een budgettaire derving van € 14 miljoen per jaar. De verwachting is dat de meeste kopers uiteindelijk niet het verhoogde tarief zullen betalen. Op dit moment is de totale opbrengst in de overdrachtsbelas-

² Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr.1243

ting door aankopen van natuurlijke personen buiten de EU circa € 25 miljoen per jaar. Als het tarief van de overdrachtsbelasting stijgt naar 100% blijft deze opbrengst gelijk voor eigenaar-bewoners (nu € 11 miljoen) en loopt deze terug naar € 1 miljoen per jaar voor particuliere investeerders (nu € 15 miljoen).

De opbrengst bij eigenaar-bewoners blijft gelijk omdat zij hoogstwaarschijnlijk voortaan eerst een huurwoning zullen betrekken in Nederland of een ander land in de EU, voordat ze een woning kopen in Nederland. Hierdoor zouden zij niet meer onder een heffing van 100% vallen, maar – als zij voldoen aan het hoofdverblijfcriterium – onder het verlaagde tarief van overdrachtsbelasting van 2% (of onder de startersvrijstelling blijven).

De opbrengst bij particuliere investeerders loopt naar verwachting terug. Bij deze groep is het gedrag minder goed te voorspellen. Zij kunnen ervoor kiezen om zich in te laten schrijven in Nederland of een ander land in de EU alvorens zij een woning kopen in Nederland, maar in tegenstelling tot eigenaar-bewoners, zal deze groep er vaak voor kiezen om in totaal minder of geen woningen meer aan te schaffen in Nederland, ook niet via een omweg. Hierdoor ontstaat er een derving van € 14 miljoen per jaar.

Vraag 5

Wat zijn verder de voor- en nadelen van een dergelijke maatregel in Nederland?

Antwoord 5

Het doel van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor kopers van buiten de EU naar 100% zou zijn om het prijsopdrijvend effect van deze kopers te remmen. Echter, zoals uit het antwoord op vraag 2 blijkt, is het aantal aankopen door kopers van buiten de EU en dus het effect op huizenprijzen beperkt. Daarom is de verwachting dat een verhoging van de overdrachtsbelasting voor deze groep naar 100% geen of een zeer beperkt effect heeft op de huizenprijzen.

Per 1 januari 2026 wordt het tarief van 10,4% verlaagd naar 8% voor aankopen voor de verkrijging van woningen, niet zijnde hoofdverblijf. Het kabinet is tot deze maatregel gekomen om investeren in huurwoningen aantrekkelijker te maken. Het eventueel introduceren van een tarief van 100% zal voor onzekerheid bij potentiële kopers zorgen en mogelijk wenselijke investeringen van buiten de Europese Unie in de huurmarkt belemmeren. Dit mogelijke nadeel wordt beperkt doordat de meeste investeringen worden gedaan door bedrijven gevestigd binnen de EU, ook als het moederbedrijf van buiten de EU is. Wel zouden de tarieven in de overdrachtsbelasting in een aantal jaren meermaals worden aangepast, wat de voorspelbaarheid en daarmee het algehele vertrouwen in de markt geen goed doet.

Een dergelijke maatregel raakt ook kopers met een Europese, waaronder de Nederlandse, nationaliteit, bijvoorbeeld kopers uit het Koninkrijk der Nederlanden zoals Aruba, die vanuit hun woonplaats in derde landen of vanuit het Koninkrijk aankopen in Nederland doen, waarbij getoetst zou moeten worden of een dergelijke heffing is toegestaan.

Op grond van artikel 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, geldt in beginsel dat beperkingen in het kapitaalverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen verboden zijn. Het opleggen van een tarief van 100% overdrachtsbelasting op aankopen van onroerend goed door kopers die een woonplaats hebben buiten de Europese Unie zou een dergelijke beperking kunnen betreffen. Dit zou getoetst moeten worden om te bezien of deze beperking gerechtvaardigd en proportioneel is. In het geval sprake is van zogenoemde dwingende redenen van algemeen belang zou de vrijheid van kapitaal ingeperkt kunnen worden en zou het mogelijk toegestaan zijn een dergelijke beperkende maatregel in te voeren. Een dwingende reden van algemeen belang ziet het kabinet echter niet. Zoals blijkt uit het antwoord op vraag 2 wordt een zeer klein aantal van de huizen gekocht door kopers met een woonplaats in derde landen.

Volledigheidshalve merkt het kabinet op dat het invoeren van een extra tarief niet bijdraagt aan de doelstelling van dit kabinet om te komen tot een doelmatiger belastingstelsel dat ook voor de Belastingdienst beter uitvoerbaar is. Voor de uitvoering van de overdrachtsbelasting door de Belastingdienst en het notariaat zou verdere differentiatie van de overdrachtsbelasting, op basis van het al dan niet kwalificeren als EU-ingezetene door de verkrijger,

een significante impact hebben op de bestaande processen en systemen. Voor de handhaving zou een extra tarief leiden tot een toename van de complexiteit, omdat in alle gevallen waarin er een woning wordt verkregen zou moeten worden vastgesteld of de verkrijger van een woning wel of niet een EU-ingezetene is. Op dit moment maakt deze toets geen onderdeel uit van het proces. Daarnaast zou nagegaan dienen te worden of zowel de Belastingdienst als de notaris voor de overdrachtsbelasting in staat is te verifiëren wat de woonplaats van iemand is. Ook is inpassing van een extra tarief in de ICT-systemen op korte termijn niet mogelijk. Ten slotte, zoals genoemd in het antwoord op vraag 4 zou het introduceren van een tarief van 100% in de overdrachtsbelasting een budgettaire derving van € 14 miljoen per jaar met zich meebrengen, waarvoor dekking gevonden zal moeten worden.

Vraag 6

Is het kabinet bereid om een dergelijke maatregel in te voeren?

Antwoord 6

Gelet op het antwoord op de vragen 4 en 5 is het kabinet niet bereid een dergelijke maatregel in te voeren.