

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

1369

Vragen van de leden **Van Eijk** en **Peter de Groot** (beiden VVD) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Pensioenfondsen steken honderden miljoenen in 933 huurwoningen bij ArenA: «Maar bodem kas voor woningbouw komt in zicht»»* (ingezonden 22 januari 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 19 maart 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Pensioenfondsen steken honderden miljoenen in 933 huurwoningen bij ArenA: «Maar bodem kas voor woningbouw komt in zicht»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat in 2025 slechts twee procent van de investeringen in de woningbouw door institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen) uit het buitenland kwam? Hoe hoog is dat percentage in andere landen?

Antwoord 2

Volgens Capital Value zijn in 2025, met een bedrag van 5,3 miljard euro, de investeringen in nieuwbouw huurwoningen tot een recordhoogte gestegen. Dit getal bevat zowel investeringen van corporaties als marktpartijen. Het aandeel internationale investeringen in nieuwbouw van het investeringsvolume in huurwoningen door beleggers is volgens Capital Value echter sterk gedaald van bijna 32% in 2022 naar 1% in 2025². Vrijwel alle investeringen in huurwoningen zijn van institutionele beleggers en corporaties. Onduidelijk is hoe groot precies de rol van institutionele beleggers is in de woningmarkt van andere Europese landen.

¹ De Telegraaf, 20 januari 2026, <https://www.telegraaf.nl/financieel/pensioenfondsen-steken-honderden-miljoenen-in-933-huurwoningen-bij-arena-maar-bodem-kas-voor-woningbouw-komt-in-zicht/124969272.html>.

² Transactievolume woningbeleggingsmarkt in 2025: 9,7 miljard euro - Capital Value

Vraag 3

Hoeveel investeringen zijn de komende jaren nodig om te zorgen voor voldoende woningbouw in Nederland?

Antwoord 3

Uit de meest recente Woningmarktverkenning van ABF blijkt dat er in de periode 2025–2039 in totaal circa 1,2 miljoen woningen moeten worden toegevoegd³. Een deel hiervan zal gefinancierd worden door particuliere kopers, een deel door corporaties en een deel door (buitenlandse) private investeerders. De totale investeringsopgave tussen 2025 en 2039 – huur en koop tezamen – schat het kabinet op 300 tot 350 miljard euro.

Vraag 4

Hoeveel huurwoningen hebben buitenlandse en binnenlandse investeerders toegevoegd in 2023 en 2024?

Antwoord 4

Investeerders hebben volgens Capital Value in 2023 en 2024 respectievelijk 5.300 en 6.000 nieuwbouwhuurwoningen gekocht. Het aandeel geïnvesteerd volume van internationale investeerders in deze jaren is respectievelijk 13% en 3%.⁴ Het aandeel internationale investeerders in nieuwbouw neemt sinds een aantal jaar af. In 2021 en 2022 bedroeg het aandeel nog respectievelijk 27% en 32%, om vervolgens te dalen naar 13% in 2023 en 3% in 2024. Desalniettemin zijn de totale investeringen in nieuwe huurwoningen uiteindelijk verdubbeld ten opzichte van 2023 en 2024.

Vraag 5

Hoeveel investeringen zijn momenteel afkomstig uit kapitaal van binnenlandse institutionele beleggers? Is het uw verwachting dat binnenlandse investeringen door institutionele beleggers alle noodzakelijke investeringen in de woningbouw kunnen dekken de komende jaren?

Antwoord 5

Zoals aangegeven in de antwoorden op de vorige vragen zijn in 2025 nagenoeg alle investeringen in nieuwbouw huurwoningen van binnenlandse institutionele investeerders en corporaties. Capital Value geeft aan dat particuliere investeerders en buitenlandse institutionele investeerders nagenoeg afwezig zijn in de nieuwbouw. In het artikel wordt gesteld dat Nederlandse pensioenfondsen al meer dan hun redelijke aandeel in Nederlandse woningen hebben belegd. In gesprekken met verschillende pensioenfondsen wordt aangegeven dat zij in veel gevallen tegen de grenzen aanlopen van hoeveel zij kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Vanwege risico en spreidingsoverwegingen zit hier een limiet aan. De investeringsopgave in de Nederlandse woningbouw is dusdanig groot dat ook buitenlandse investeerders belangrijk zijn om voldoende huurwoningen te bouwen.

Vraag 6

Indien het antwoord op de vorige vraag ontkennend luidt, wat bent u van plan om te doen om het aantrekkelijker te maken voor buitenlandse investeerders om te investeren in de woningbouw in Nederland?

Antwoord 6

In het Coalitieakkoord is het voornemen opgenomen om de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vorm te geven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen. Het kabinet komt met een ministeriële taskforce Versnelling Woningbouw die de koers uitzet voor de realisatie van de gewenste 100.000 woningen per jaar. Ook het investeringsklimaat komt in deze taskforce terug. Het kabinet zal uw Kamer vanzelfsprekend over de voortgang van deze taskforce informeren.

³ Integrale visie op de woningmarkt | Tweede Kamer der Staten-Generaal.

⁴ Handout Dag van de Volkshuisvesting.indd.

Vraag 7

Welke stappen zijn er de afgelopen twee jaar gezet om Nederland aantrekkelijk te houden voor buitenlandse en binnenlandse investeerders?

Antwoord 7

Het vorige kabinet heeft het tarief in de overdrachtsbelasting al naar 8% verlaagd. Daarnaast is door het vorige kabinet – vanuit de wens om het investeringsklimaat te verbeteren – een versoepeling van de earningsstrippingmaatregel ingevoerd waarmee het maximale renteaftrekpercentage is verhoogd van 20% naar 24,5% van de gecorrigeerde winst. Daarnaast is ter opvolging van de Woontop 2024 in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: VRO) en het Ministerie van Financiën vorig jaar onderzoek verricht door onderzoeksbureau SEO Economisch Onderzoek naar de staat van het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen. Een kabinetsreactie op dit onderzoek volgt in Q2. Tot slot is het ook van belang om in contact te blijven met buitenlandse investeerders om te begrijpen wat de knelpunten zijn, om hen te informeren over ons beleid en om de kansen voor investeringen in de woningbouw uit te lichten. Met dit doel is een afvaardiging van BZK aanwezig op de Expo real in München. Daarnaast werken we als lid van Holland Metropole samen met de verschillende grote steden en marktpartijen om investeringskansen in de Nederlandse woningbouw uit te dragen richting buitenlandse investeerders.

Vraag 8

Kunt u bevestigen dat de opmerking over de vennootschapsbelasting in het in vraag 1 genoemde artikel de wijziging van het regime voor de fiscale beleggingsinstelling («fbi») per 1 januari 2025 betreft? Zo nee, op welke wetswijziging ziet de opmerking dan?

Antwoord 8

Het kabinet kan zich voorstellen dat hier wordt bedoeld op de wijziging van het fbi-regime. Het fbi-regime beoogt collectief beleggen te faciliteren door het voorkomen van extra belastingheffing op het niveau van de beleggingsinstelling ten opzichte van rechtstreeks beleggen. Met dit doel is de fbi subjectief belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, maar wordt de winst belast tegen een tarief van 0%. Het uitgekeerde dividend naar de participanten in de fbi wordt in beginsel belast met dividendbelasting, met dien verstande dat de dividendbelasting in beginsel een voorheffing is op de inkomsten- of vennootschapsbelasting op het niveau van de aandeelhouder en ook verschillende tegemoetkomingen kent.⁵ Zo kan in voorkomende gevallen bijvoorbeeld een beroep worden gedaan op een vrijstelling of (gedeeltelijke) teruggaaf op basis van de wet of een belastingverdrag. Met ingang van 1 januari 2025 is het fbi-regime gewijzigd (de zogenoemde vastgoedmaatregel). De vastgoedmaatregel beoogt de fiscale behandeling van resultaten uit Nederlands vastgoed zo vorm te geven dat weer belasting kan worden geheven. Voordat deze wijziging van het fbi-regime was ingevoerd, was er sprake van twee heffingslekken, waarbij Nederland in een aantal grensoverschrijdende gevallen het heffingsrecht over Nederlands vastgoed niet kon effectueren.⁶

Als gevolg van de wijziging van het fbi-regime is het niet langer mogelijk voor een fbi om direct in Nederlands vastgoed te beleggen. Een lichaam dat direct in Nederlands vastgoed belegt, is met ingang van 1 januari 2025 in beginsel regulier vennootschapsbelastingplichtig.⁷ Anders gezegd: in de oude situaties betaalden sommige buitenlandse beleggers in beginsel dus geen belasting in Nederland over winsten uit Nederlands vastgoed, terwijl dit niet conform de bedoeling van de wet is. Met deze maatregel zijn buitenlandse investeerders in Nederlands vastgoed belastingplichtig voor de Nederlandse vennootschapsbelasting. Zodat buitenlandse investeerders (net als Nederlandse investeerders) ook belasting betalen over winst uit Nederlands vastgoed.

⁵ Daarbij kan gedacht bijvoorbeeld gedacht worden aan de teruggaaf van dividendbelasting, verlaging van de dividendbelasting op basis van een belastingverdrag en de afdrachtvermindering in de dividendbelasting voor fbi's.

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 3, p. 3–4.

⁷ Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 3, p. 1–2.

Vraag 9

Tijdens de parlementaire behandeling van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling is omvorming naar een fiscaal transparante structuur genoemd als een werkbaar alternatief voor onder andere pensioenfondsen, klopt het dat voor buitenlandse (zowel EU als non-EU) pensioenfondsen het verkrijgen van een subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting ingewikkeld is? Wat zijn de criteria en hoe toetst de Belastingdienst deze criteria?

Antwoord 9

Pensioenfondsen zijn in de regel subjectief vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Tijdens de parlementaire behandeling van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling is voor het fiscaal neutraal beleggen in vastgoed voor pensioenfondsen het participeren in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam dat vastgoed houdt als alternatief genoemd voor het beleggen in een fbi. Een transparant lichaam is namelijk niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Omdat als gevolg van die transparantie vennootschapsbelasting wordt geheven op het niveau van de participanten, kunnen pensioenfondsen hun subjectieve vrijstelling blijven effectueren.⁸ Daarnaast merkt het kabinet op dat de Belastingdienst voornemens is te kijken in hoeverre de huidige voorwaarden in het beleidsbesluit nog actueel zijn en modernisering behoeven.⁹ Een eventuele modernisering van de voorwaarden vergt een nadere uitwerking en moet zorgvuldig gebeuren. Voor de pensioenfondsvrijstelling is en blijft (conform het wettelijke kader) van belang dat er sprake moet zijn van een buitenlandse pensioenregeling die naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. De voorwaarden moeten dus worden gezien in het licht van de Nederlandse Pensioenwet. Een aanpassing die verder gaat dan een modernisering binnen het huidige wettelijke kader zou ertoe kunnen leiden dat buitenlandse «pensioenfondsen» onder de vrijstelling worden gebracht die als zij een Nederlands fonds waren geen recht zouden hebben op de pensioenfondsvrijstelling en meer lijken op een beleggingsfonds. Dat kan ook leiden tot budgettaire gevolgen in de vennootschapsbelasting en de dividendbelasting.¹⁰

De subjectieve vrijstelling in de vennootschapsbelasting voor pensioenfondsen is gestoeld op i) de gedachte dat pensioenfondsen naar hun aard geen winst maken omdat hun resultaten steeds ten goede komen aan de uitkeringsgerechtigden, en ii) de maatschappelijke functie die deze fondsen kenmerkt, dat ziet op de verzorging van (gewezen) werknemers voor de gevolgen van ouderdom en ziekte op basis van solidariteit en collectiviteit.¹¹ Naast Nederlandse pensioenfondsen, kunnen ook in het buitenland gevestigde pensioenfondsen (als zij vergelijkbaar zijn met Nederlandse pensioenfondsen) zich beroepen op de subjectieve vrijstelling in de vennootschapsbelasting. In het buitenland gevestigde pensioenfondsen zijn vrijgesteld van de heffing van vennootschapsbelasting, als zij zich (nagenoeg) uitsluitend bezighouden met het uitvoeren van pensioenregelingen die naar aard en strekking overeenkomen met een Nederlandse pensioenregeling. In het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb¹² zijn in onderdeel 3.1.1. cumulatieve criteria opgenomen aan de hand waarvan de Belastingdienst aan de hand van de specifieke feiten en omstandigheden van het geval toetst of een buitenlandse pensioenregeling naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. De voorwaarden uit het beleidsbesluit zijn gebaseerd op de Nederlandse Pensioenwet. Het toetsen daarvan kan voor buitenlandse pensioenfondsen bewerkelijk zijn, bijvoorbeeld omdat buitenlandse pensioenregelingen vaak niet exact overeenkomen met Nederlandse pensioenregelingen. In gesprek met het Ministerie van VRO meldt de sector dat het ontbreken van zekerheid over de vrijstelling in de Vpb tot afstel van investeringen leidt.

⁸ Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 6, p. 5.

⁹ Besluit van 25 november 2019, nr. 2019-187751, Stcrt. 2019-66223, gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874, Stcrt. 2022-20397.

¹⁰ De vrijstelling in de vennootschapsbelasting werkt immers door naar de dividendbelasting.

¹¹ Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3, p. 23.

¹² Besluit van 25 november 2019, nr. 2019-187751, Stcrt. 2019-66223, gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874, Stcrt. 2022-20397.

De voorwaarden vereisen onder andere dat het pensioenlichaam moet voldoen aan de werkzaamhedeneis¹³ en de winstbestemmingseis¹⁴ zoals opgenomen in het Uitvoeringsbesluit Vpb 1971. Voor de pensioenregeling wordt onder andere als voorwaarde gesteld dat er sprake is van een verplichte deelname voor werknemers en een verplichte verzekering, dat de pensioenregeling voorziet in een ouderdomspensioen, nabestaandenpensioen en/of arbeidsongeschiktheidsverzekering en dat er – behoudens een kleine uitzondering – een afkoopverbod geldt. Dit onderdeel uit het beleidsbesluit bevat daarnaast een tweetal specifieke goedkeuringen ten aanzien van de begunstigten van de pensioenregeling en het afkoopverbod.

De voorwaarden uit het beleidsbesluit zijn eveneens relevant voor buitenlandse pensioenfondsen die via een belang in Nederlandse vennootschappen inkomen genereren, zoals inkomen uit het beleggen in aandelen of vastgoed. Buitenlandse pensioenfondsen ontvangen dividenden uit deze Nederlandse vennootschappen. Ten aanzien van een buitenlands pensioenfonds mag onder voorwaarden inhouding van dividendbelasting achterwege blijven of wordt een teruggaaf verleend van de ingehouden dividendbelasting. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat het buitenlandse pensioenfonds in Nederland een beroep zou kunnen doen op de subjectieve vrijstelling in de vennootschapsbelasting.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er ook situaties bestaan waarin een belastingverdrag voorziet in een teruggaaf van dividendbelasting voor pensioenfondsen (bijvoorbeeld in de belastingverdragen met het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten). Voor een in deze landen gevestigd pensioenfonds, dat voldoet aan de voorwaarden die het belastingverdrag stelt, bestaat reeds op die grond een recht op teruggaaf van dividendbelasting.

Vraag 10

Hoeveel verzoeken heeft de Belastingdienst hiervoor ontvangen en wat is hiervan de gemiddelde doorlooptijd? Welk aandeel van de verzoeken is toegewezen en welk aandeel van de verzoeken is afgewezen?

Antwoord 10

Er moet onderscheid worden gemaakt tussen verzoeken om zekerheid vooraf over de toepassing van de subjectieve vrijstelling voor buitenlandse pensioenfondsen in de vennootschapsbelasting en verzoeken waarin door buitenlandse pensioenfondsen om een teruggaaf van dividendbelasting wordt gevraagd.

Verzoeken om zekerheid vooraf vallen onder het internationale vooroverleg en moeten voldoen aan de daarvoor geldende eisen, zoals vastgelegd in het Besluit vooroverleg rulings met een internationaal karakter.¹⁵ Sinds de inwerkingtreding van dit besluit in 2019 zijn 30 verzoeken om vooroverleg over de toepassing van de subjectieve vrijstelling voor buitenlandse pensioenfondsen in de vennootschapsbelasting ontvangen. Hiervan zijn momenteel 9 verzoeken in behandeling. Van de 21 verzoeken die al zijn afgehandeld zijn er 9 toegewezen. De overige verzoeken zijn niet toegekend. Er zijn verschillende redenen waarom een verzoek niet wordt toegekend. Dat kan bijvoorbeeld zijn omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Besluit vooroverleg rulings met een internationaal karakter of omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de subjectieve vrijstelling. De gemiddelde doorlooptijd van de toegewezen verzoeken bedraagt ruim een jaar.

Voor de verzoeken waarin om teruggaaf van dividendbelasting wordt gevraagd, geldt dat informatie, waaronder het aantal verzoeken, de doorlooptijd en het aandeel toegewezen verzoeken, niet gestructureerd voorhanden is.

¹³ De activiteiten van het pensioenfonds moeten (nagenoeg) uitsluitend zien op de verzorging van (gewezen) werknemers, hun (gewezen) echtgenoten dan wel (gewezen) partners, en (pleeg)kinderen tot 30 jaar voor de gevolgen van ouderdom, overlijden en arbeidsongeschiktheid.

¹⁴ Deze eis houdt in dat de winst, behoudens een uitkering tot ten hoogste vijf percent per jaar over het gestorte kapitaal of over de inleggelden, uitsluitend kan worden aangewend ten bate van de verzekerden, een ingevolge het onderhavige artikel vrijgesteld lichaam, of een algemeen maatschappelijk belang.

¹⁵ Besluit van 19 juni 2019, nr. 2019-13003.

Vraag 11

Maakt de wijziging van het fbi-regime per 1 januari 2025 het investeren in Nederlandse woningbouw minder aantrekkelijk voor buitenlandse (institutionele) investeerders, zoals buitenlandse pensioenfondsen, dan voor Nederlandse pensioenfondsen die een subjectieve vrijstelling genieten?

Antwoord 11

Met de wijziging van het fbi-regime per 1 januari 2025 wordt voorkomen dat in bepaalde gevallen geen Nederlandse belasting wordt geheven over winsten uit Nederlands vastgoed. Ondanks deze wijziging in het fbi-regime kunnen buitenlandse pensioenfondsen nog altijd fiscaal aantrekkelijk in Nederlands vastgoed investeren zolang wordt voldaan aan de criteria zoals beschreven in het antwoord op vraag 9. Zij genieten dan dezelfde vrijstelling voor de vennootschapsbelasting (en de dividendbelasting) als binnenlandse pensioenfondsen.

Zoals gezegd, is het fbi-regime aangepast met als doel de fiscale behandeling van resultaten uit Nederlands vastgoed evenwichtiger te maken, zodat buitenlandse investeerders die gebruik maakten van de heffingslekken met ingang van 1 januari 2025 ook belasting betalen over winst uit Nederlands vastgoed.¹⁶ Hiervoor wordt ook naar de beantwoording van vraag 8 verwezen. De wijziging van het fbi-regime per 1 januari 2025 geldt voor zowel Nederlandse als voor buitenlandse (institutionele) beleggers. Door deze wijziging, ook wel de vastgoedmaatregel, is het een fbi niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed. Daardoor kunnen pensioenfondsen niet langer fiscaal neutraal (onbelast) beleggen door te beleggen in een fbi. Het blijft voor zowel Nederlandse als voor buitenlandse (institutionele) beleggers mogelijk om (fiscaal neutraal) te participeren in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam dat vastgoed houdt, zoals uit de beantwoording van vraag 9 volgt. Een dergelijk transparant lichaam is namelijk niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. In beginsel is de achterliggende participant wel vennootschapsbelastingplichtig, tenzij deze een beroep kan doen op een vrijstelling. Het kabinet erkent dat het gevolg van het dichten van voorgaande heffingslekken ertoe leidt dat partijen die voorheen middels een fbi in vastgoed investeerden maar niet voor de pensioenfondsvrijstelling kwalificeren, daardoor met ingang van 1 januari 2025 ook regulier vennootschapsbelastingplichtig zijn geworden. Hierdoor ontstaat voor die partijen een hogere belastingdruk dan voorheen het geval was. Vanuit de sector wordt dan ook aangegeven dat de vastgoedmaatregelen ervoor hebben gezorgd dat het minder aantrekkelijk is voor buitenlandse investeerders om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in het verleden buitenlandse vastgoedbeleggers vooral betrokken waren bij commercieel vastgoed en slechts voor 2 procent van de investeringen via vastgoed-fbi's bij investeringen in woningen betrokken waren.¹⁷

Vraag 12

Welke alternatieven die zijn aangedragen tijdens het wetgevingsproces rondom de wijziging van het fbi-regime per 1 januari 2025 hadden voor minder impact op buitenlandse investeringen in Nederlandse woningbouw gezorgd? Waarom is bij het wetsvoorstel niet gekozen voor één van die alternatieven? In hoeverre zouden buitenlandse (private) investeringen de noodzaak voor publieke investeringen in de woningbouw kunnen vervangen?

Antwoord 12

Het kabinet Rutte IV heeft onder meer onderzoek gedaan naar alternatieve opties voor beursgenoteerde vastgoed-fbi's.¹⁸ Uiteindelijk is niet voor deze opties gekozen. In plaats daarvan is ervoor gekozen de toepassing van het fbi-regime niet langer toe te staan in het geval een lichaam direct in Nederlands vastgoed belegt. De reden hiervoor is, kort gezegd, dat andere oplossingsrichtingen leiden tot een toenemende complexiteit en het voortbestaan van heffingslekken, dan wel niet snel genoeg dichten van de

¹⁶ Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 3, p. 1–2.

¹⁷ Kamerstuk 36422, nr. 3 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

¹⁸ Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 6, p. 3.

heffingslekken. Ook leiden deze alternatieven ertoe dat de geraamde budgettaire opbrengst lager uitvalt. Met de voorgestelde vastgoedmaatregel heeft het kabinet Rutte IV gekozen voor een robuuste oplossing om de heffingslekken in het fbi-regime te dichten.¹⁹ De woningbouwopgave in Nederland is groot: dat betekent dat we alle partijen nodig hebben die investeren, zowel buitenlandse en binnenlandse private investeringen als publieke investeringen.

Vraag 13

Deelt u de mening dat dit probleem met «een paar penningenstreken» opgelost kan worden?

Antwoord 13

Nee, die opvatting deelt het kabinet niet. Het terugdraaien van de aanpassing van het fbi-regime zou betekenen dat in bepaalde gevallen buitenlandse investeerders al dan niet onbedoeld opnieuw Nederlandse belastingheffing zouden kunnen ontlopen. Dit acht het kabinet geen evenwichtige situatie. Alternatieve opties die destijds waren overwogen om het heffingslek te dichten, waren fiscaaltechnisch complexer of op korte termijn niet haalbaar, omdat dit bijvoorbeeld een aanpassing van belastingverdragen vergde. Een andere mogelijkheid zou zijn om een zogenoemd REIT-regime te introduceren. Het introduceren van een nieuw fiscaal regime is echter ook niet eenvoudig. In een Kamerbrief van 7 juni 2024 heeft het destijds zittende kabinet een aantal belangrijke aandachtspunten ten aanzien van een REIT-regime genoemd.²⁰ De juridische houdbaarheid, rekening houdend met de Europeesrechtelijke aspecten, en uitvoerbaarheid zijn belangrijke onderdelen die moeten worden meegewogen. De vormgeving van een REIT-regime moet worden afgestemd op het doel dat ermee wordt beoogd en passen binnen de geldende (Europeesrechtelijke) kaders. Een REIT-regime moet voldoende waarborg bieden dat er geen heffingslekken ontstaan, zoals de heffingslekken in het fbi-regime die per 1 januari 2025 zijn gedicht. Daarnaast geldt dat het invoeren van een REIT-regime een tegemoetkoming is voor belastingplichtigen die daarom naar verwachting een budgettaire derving tot gevolg heeft die budgettair gedekt moet worden. Ook zou het invoeren van een REIT-regime een systeemwijziging bij de Belastingdienst vergen.²¹

Vraag 14

Welke andere recent genomen fiscale maatregelen maken het potentieel minder aantrekkelijk om te investeren in Nederlandse woningbouw?

Antwoord 14

Recent zijn vooral maatregelen genomen die het fiscale klimaat verbeteren en het juist aantrekkelijker maken om te investeren in Nederlandse woningbouw, zie hiervoor de beantwoording op vraag 6. Daarvoor zijn enkele maatregelen genomen die het minder aantrekkelijk hebben gemaakt om te investeren. Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor woningen die niet door de koper als hoofdverblijf worden verhoogd naar 10,4%. Het vorige kabinet heeft dit percentage verlaagd naar 8% en het huidige kabinet is voornemens dit verder te verlagen naar 7%. In vergelijking met andere Europese landen is in Nederland de overdrachtsbelasting relatief hoog. Sinds 2023 geldt daarnaast dat vastgoed in box 3 wordt belast met behulp van een forfait. Dit zorgt voor een lastenverzwaring voor investeerders in vastgoed in box 3. In het nieuwe box 3-stelsel, met beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2028, wordt het werkelijke rendement belast. Bovendien geldt dan een vermogenswinstbelasting en hoeft daardoor pas op moment van vervreemding over de vermogenswinst belasting te worden afgedragen. Ook wordt het mogelijk om kosten af te trekken. Investeerders geven aan goed met het nieuwe stelsel uit de voeten te kunnen.

¹⁹ Kamerstukken I 2023/24, 36 422, nr. C, p. 2.

²⁰ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 196, p. 8.

²¹ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 196, p. 6.

Vraag 15

Kan de strenge Nederlandse implementatie van de earningsstrippingmaatregel uit ATAD 1 bijvoorbeeld een dempend effect hebben op investeringen in de woningbouw? Wat is de impact van het 8%-tarief in de overdrachtsbelasting voor woningen? Hoe verhoudt dit tarief zich tot andere EU-lidstaten waar buitenlandse investeerders kunnen investeren in de woningbouw en het EU gemiddelde op dit punt?

Antwoord 15

De earningsstrippingmaatregel betreft een generieke renteaftrekbeperking voor alle vennootschapsbelastingplichtigen. Door de earningsstrippingmaatregel kunnen financieringskosten (tijdelijk) hoger worden, waardoor het rendement op investeringen lager wordt.²² Belastingplichtigen, waaronder investeerders in woningbouw, wegen dit mee bij hun investeringsbeslissing. Echter, bij investeringsbeslissingen in woningbouw zijn ook andere factoren relevant.²³ Het kabinet is niet bekend met recent kwantitatief onderzoek waaruit blijkt dat de earningsstrippingmaatregel een dempend effect heeft op investeringen in de woningbouw.

In 2021 is, mede naar aanleiding van de door de Kamer unaniem aangenomen motie Dik-Ronnes²⁴ de overdrachtsbelasting gedifferentieerd. Het doel van deze differentiatie was om met name starters een betere positie te verschaffen ten opzichte van beleggers. Het algemene tarief is per 1 januari 2023 verhoogd van 8% naar 10,4% en recent, mede naar aanleiding van de evaluatie Wet differentiatie overdrachtsbelasting²⁵, weer verlaagd naar 8% voor alleen woningen. Dit omdat uit deze evaluatie bleek dat de differentiatie en verhoging van het algemene ovb-tarief, samen met andere macro-economische ontwikkelingen (zoals de rentestand) en wijzigingen in het woon- en fiscaal beleid negatieve neveneffecten heeft gehad. Zo concluderen de onderzoekers dat de differentiatie van overdrachtsbelasting – tezamen met andere factoren – waarschijnlijk heeft geleid tot een langzamere groei van de huurwoningvoorraad. Ook wordt door de onderzoekers een neerwaarts effect op het rendement bij gebiedsontwikkeling, waaronder nieuwbouw, genoemd. Het huidige kabinet is voornemens het tarief verder te verlagen naar 7%, wat het investeringsklimaat positief beïnvloedt.

Het nieuwe tarief van 8% geldt sinds 1 januari 2026 voor alle verkrijgingen van woningen, met uitzondering van gevallen waarin het bestaande verlaagde tarief van 2% of een vrijstelling, zoals de startersvrijstelling, van toepassing is. Het doel van deze maatregel was om het aanbod van huurwoningen te vergroten door investeringen in woningen in de private, midden- en vrije huur te stimuleren. Daarnaast beoogde de maatregel de bouw van meer (private) huurwoningen te stimuleren door de uiteindelijke belastingdruk bij verkoop te verlagen. De verlaging is begin dit jaar van kracht geworden. Dit is te kort geleden om de impact op investeringen in huurwoningen te bepalen. Wel geldt dat het tarief van 8% een van de hoogste in de EU is.²⁶ Voor nieuwbouw geldt in beginsel de samenloopvrijstelling waardoor geen overdrachtsbelasting geheven wordt (zie ook vraag 16).

In het recent verschenen rapport Investeringsklimaat Middenhuur²⁷ concludeert SEO dat een verlaging van de overdrachtsbelasting een zeer beperkt positief effect heeft op het aantal aan- en verkopen in de bestaande voorraad. De omvang van het effect op de woningbouw is niet onderzocht door SEO. SEO wijst er op dat de hoogte van de overdrachtsbelasting invloed heeft op het rendement en de balanswaarde van beleggers en daarmee op de financieringscapaciteit en de bredere businesscase van nieuwbouw.

²² De rente die op grond van de earningsstrippingmaatregel in enig jaar niet in aftrek komt, kan onbeperkt worden voortgewenteld naar volgende jaren. Indien de belastingplichtige in een later jaar voldoende aftrekruijmt heeft, kan de rente alsnog in aftrek worden gebracht.

²³ Hierbij kan onder meer worden gedacht aan langdurige bestemmingsplanprocedures, juridische beperkingen (zoals stikstofregels), gestegen prijzen van bouwmaterialen, hoge grondprijzen en personeelstekorten in de bouw.

²⁴ Kamerstukken II 2018/19 32 847, nr. 504.

²⁵ evaluatie-overdrachtsbelasting-kopen-zonder-heffen (2).pdf.

²⁶ <https://www.pwc.com/gx/en/financial-services/publications/assets/pwc-real-estate-transfer-tax.pdf>

²⁷ Investeringsklimaat middenhuur

Vraag 16

Speelt de omzetbelasting nog een rol bij nieuwe woningen? Hoe verhoudt de Nederlandse omzetbelasting zich bijvoorbeeld tot de Italiaanse omzetbelasting bij de verkoop van nieuwe woningen?

Antwoord 16

Ja. Italië hanteert verlaagde btw-tarieven en -vrijstellingen bij woningbouw, de details en voorwaarden van de Italiaanse omzetbelasting bij de verkoop van nieuwe woningen zijn mij niet bekend. In het algemeen geldt dat de verkoop van nieuwe woningen met btw belast is. Lidstaten hebben daarnaast de mogelijkheid om in te vullen onder welke voorwaarden een woning als nieuw kwalificeert. Daardoor kan de btw-behandeling bij de verkoop van nieuwe woningen per lidstaat verschillen, afhankelijk van nationale keuzes binnen de kaders van de Europese btw-richtlijn.²⁸

In Nederland geldt dat bij de levering van woningen binnen twee jaar na de eerste ingebruikname het algemene btw-tarief van 21% van toepassing is. Bij de levering van woningen die langer dan twee jaar in gebruik zijn is geen btw verschuldigd maar overdrachtsbelasting. Ter voorkoming van dubbele heffing geldt bij btw-belaste leveringen de samenloopvrijstelling, waardoor in beginsel geen overdrachtsbelasting wordt geheven als er btw verschuldigd is. De effecten van een verlaging van het btw-tarief op nieuwbouw in het kader van sociale huurwoningen is onderzocht in het IBO-rapport *Op grond kun je bouwen. Rapport Op grond kun je bouwen*. Een verlaging van het btw-tarief op nieuwbouw in het kader van sociaal beleid verstrekte huisvesting kent omvangrijke juridische, uitvoerings- en budgettaire risico's. Een verlaging heeft alleen direct effect wanneer sprake is van een rechtstreekse, btw-belaste levering van een nieuwe woning door de bouwer aan de koper. Bij andere constructies, zoals eigenbouw of de aankoop van een woning via een aandelentransactie, kan een verlaagd tarief doorgaans slechts worden toegepast op de prestaties van onderaannemers, waardoor het uiteindelijke effect op de woningprijs beperkt is. Op de lange termijn is een positief effect op woningprijzen ook afhankelijk van de mate waarin het btw-voordeel doorwerkt in de grondprijzen. Omdat de effecten van een btw-verlaging onzeker zijn, zou het nodig zijn economisch onderzoek te doen naar de impact, wat dit zou betekenen voor de nieuwbouw van sociale huurwoning en de effecten van een dergelijke maatregel.

De bestaande verlaagde btw-tarieven zijn recent geëvalueerd door Dialogic en Significant Public.²⁹ Uit deze evaluatie volgt dat een btw-verlaging slechts in beperkte mate doeltreffend is en over het algemeen geen doelmatig instrument vormt. Ondernemers zijn niet verplicht om een btw-verlaging door te berekenen, waardoor onzeker is of een btw-verlaging daadwerkelijk wordt verrekend in lagere prijzen. Daarnaast kent de bouw van sociale huurwoningen een vrij hoge mate van inelasticiteit, waardoor het risico bestaat dat het voordeel neerslaat bij de grondeigenaar via hogere grondprijzen, terwijl de woningproductie slechts beperkt toeneemt.

Vraag 17

Bereiken u in algemene zin signalen dat buitenlandse investeerders in toenemende mate afzien van het investeren in Nederlandse woningen vanwege in het recente verleden doorgevoerde, snel opvolgende wijzigingen in fiscale en juridische wet- en regelgeving en een als gevolg hiervan toenemende onvoorspelbaarheid van deze wet- en regelgeving voor deze buitenlandse investeerders?

Antwoord 17

Mij bereiken inderdaad signalen vanuit de markt dat de snel opeenvolgende wijzigingen in het huur en fiscale beleid hebben gezorgd voor instabiliteit en onvoorspelbaarheid. Investeerders geven al langere tijd aan dat langjarig en stabiel overheidsbeleid essentieel is voor een goed investeringsklimaat. Zoals in het coalitieakkoord is opgenomen, zet het kabinet zich in om de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vorm te

²⁸ Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde (PbEU 2006, L 347).

²⁹ Dialogic-rapport.

geven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen.

Vraag 18

Welke plannen liggen er momenteel om het aantrekkelijker te maken voor buitenlandse investeerders om in Nederlandse woningbouw te investeren? Welke plannen liggen er momenteel om het aantrekkelijker te maken voor binnenlandse investeerders om in Nederlandse woningbouw te investeren?

Antwoord 18

Voor een toelichting naar de plannen van het kabinet wordt verwezen naar het antwoord op vraag 6.

Vraag 19

Kunt u in navolging op de Kamerbrief van uw ambtsvoorganger van 7 juni 2024, kamerstuknummer 2024-0000341126 een REIT-regime verder laten uitwerken?

Antwoord 19

In het SEO-rapport is geconcludeerd dat de doelmatigheid van een REIT-regime beperkt is. Het Kabinet neemt verschillende maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren, zie ook het antwoord op vraag 6. Uitwerking van het REIT-regime is op dit moment geen onderdeel van het kabinetsbeleid.