2026-10-16

Ministerie van Financiën

HEDEN
TER BESLISSING
Aan
de Staatssecretaris van Financiën

Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken
Directie Verbruiksbelastingen, Douane, Opdrachtgeversadvisering

Persoonsgegevens

nota

Aangepaste brief uniformering ovb

Datum
15 oktober 2026

Notanummer
2026-0000412736

Bijlagen
1. Brief uniformering ovb
2. Aangepaste brief uniformering ovb (met zichtbare aanpassingen)
3. Aangepaste brief

Aanleiding
Gisteren ontving u een Kamerbrief over uniformering van de overdrachtsbelasting (ovb). Wij hebben de brief aangepast naar aanleiding van uw opmerkingen. U hebt toegezegd de Kamer voor de behandeling van het Belastingplan te informeren.

Beslispunten
- Bent u akkoord met verzending van bijgevoegde, aangepaste Kamerbrief over de uniformering van de ovb? Deze brief wordt parallel aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd omdat u deze brief mede namens haar stuurt.
- Graag uw akkoord voor het openbaar maken van de nu voorliggende nota en de nota van gisteren (nr. 402628), conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's.

akkoord, twee laatste suggesties in de bijlage (die snelle verzending niet in de weg moeten zitten). Aangezien ik MR in ga, mandaat voor P-gv voor final call

akkoord

Kernpunten
- De brief is aangepast naar aanleiding van uw opmerkingen.

Toelichting
De brief van gisteren, inclusief uw opmerkingen, is opgenomen als bijlage 1. De aangepaste brief met zichtbare wijzigingen is opgenomen als bijlage 2. De definitieve versie van de aangepaste brief is opgenomen als bijlage 3.

Communicatie
Uw woordvoerder is aangehaakt.

Politiek/bestuurlijke context
Zowel in de feitelijke vragen bij de Miljoenennota 2027 als in het CD Volkshuisvesting en fiscaliteit bent u gevraagd wat het zou betekenen om de tarieven in de ovb te uniformeren.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Niet van toepassing.

2026-10-14

Ministerie van Financiën

TER BESLISSING
Aan
de Staatssecretaris van Financiën

Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken
Directie Verbruiksbelastingen, Douane, Opdrachtgeversadvisering

Persoonsgegevens

nota

Brief uniformering ovb

Datum
8 oktober 2026

Notanummer
2026-0000402628

Bijlagen
1. Brief uniformering ovb

suggesties in de bijlage

Aanleiding

Tijdens het CD Volkshuisvesting en fiscaliteit van 24 september jl. heeft u toegezegd de Kamer voor de behandeling van het Belastingplan te informeren over uniformering van de overdrachtsbelasting (ovb).

Beslispunten

- Bent u akkoord met verzending van bijgevoegde Kamerbrief over de uniformering van de ovb? Deze brief wordt parallel aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd omdat u deze brief mede namens haar stuurt.
- Graag uw akkoord voor het openbaar maken van de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's.

Kernpunten

- De brief bevat een uiteenzetting van de ontwikkeling van de ovb. Kortgezegd is de ovb door de recente ontwikkeling naar woningmarktinstrument aanzienlijk complexer geworden en worden de doelen van de differentiatie maar ten dele behaald. Anderzijds kan ook niet gesteld worden dat de ovb voor bijvoorbeeld teruggelopen investeringen in middenhuurwoningen de belangrijkste factor is.
- Afhankelijk van of de startersvrijstelling opgaat in de uniformering zijn er twee varianten opgenomen in de brief, met respectievelijk tarieven van 3,7% (behoud startersvrijstelling) en 2,8%.
- Uniformering vanaf 2028 leidt tot een anticipatie effect, met een lastenrelevante derving van circa €0,3 in zowel 2027 en 2028 tot gevolg. Dit dient gedekt te worden met lastenverzwaring elders.
- Naar verwachting leidt een geüniformeerd tarief tot (in)directe verbetering van het investeringsklimaat in o.a. huurwoningen, transformatieprojecten, bedrijfsvastgoed, maatschappelijk vastgoed en participaties in vastgoedfondsen. Voor middenhuur is de omvang van deze verbetering wel relatief beperkt ten opzichte van andere mogelijke maatregelen, ook is onduidelijk of uniformering leidt tot minder uitponding van middenhuurwoningen in de komende tien jaar.
- Wanneer de startersvrijstelling opgaat in het geüniformeerde tarief zal dit op termijn een vereenvoudiging voor de uitvoering met zich meebrengen. Sinds 2020 is 38 fte geclaimd bij de Belastingdienst voor werkzaamheden

die verband houden met tariefdifferentiatie. Uniformering is op zijn vroegst uitvoerbaar vanaf 2028.
- Ook voor het notariaat zou uniformering een vereenvoudiging betekenen en uitvoerbaar zijn. Bij tijdige opdrachtvertrekking is 2028 haalbaar.
- Met name starters en doorstromers ondervinden nadelen van een hoger ovb-tarief. Dit heeft een negatief effect op de doorstroming, dynamiek van de woningmarkt en arbeidsmobiliteit.
- U sluit de brief af met de uitnodiging aan de Kamer om over de brief in gesprek te gaan.

Toelichting
In de brief is ervoor gekozen om alleen de tarieven gerelateerd aan de differentiatie mee te nemen in de uniformering (startersvrijstelling, verlaagd tarief voor doorstromers, algemeen woningtarief en algemeen tarief). In theorie zijn er vele varianten van gedeeltelijke uniformering denkbaar waarbij enkele tarieven worden samengevoegd en anderen blijven bestaan of waarbij bijvoorbeeld ook negatief geëvalueerde vrijstellingen in de ovb worden meegenomen. Het is de vraag of dergelijke aanpassingen in de ovb ook leiden tot vereenvoudiging of juist de complexiteit zouden verhogen. Daarom focust de brief op de twee bij de feitelijke vragen bij de Miljoenennota genoemde varianten.

Communicatie
Uw woordvoerder is aangehaakt.

Politiek/bestuurlijke context
Zowel in de feitelijke vragen bij de Miljoenennota 2027 als in het CD Volkshuisvesting en fiscaliteit bent u gevraagd wat het zou betekenen om de tarieven in de ovb te uniformeren.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Niet van toepassing.