

Vergaderjaar 2024–2025

36 735

Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Fiscale verzamelwet 2026)

Nr. 17

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 september 2025

Op 3 september 2025 vond het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer plaats over de Fiscale verzamelwet 2026. Tijdens het wetgevingsoverleg heeft mijn collega, de Minister van Financiën, toegezegd op een aantal onderwerpen per brief terug te komen. In deze brief ga ik hier op in. Daarnaast geef ik in de brief de appreciaties van de ingediende amendementen op het wetsvoorstel.

Waarderingsvoorschrift buitenlandse beleggingsfondsen

De Hoge Raad heeft op 14 juni 2024¹ geoordeeld dat Duitse Immobiliën Sondervedmogen die Nederlands vastgoed hielden niet buitenlandse vennootschapsbelastingplichtig zijn. Dat betekent dat de resultaten uit dat Nederlandse vastgoed feitelijk niet in Nederland zijn belast. Met ingang van 1 januari 2025 is de buitenlandse vennootschapsbelastingplicht aangepast en zijn deze Duitse Immobiliën Sondervedmogen wel belastingplichtig. Bij het ontstaan van de vennootschapsbelastingplicht wordt een openingsbalans opgesteld. In dat geval zullen de vermogensbestanddelen op de openingsbalans in beginsel gewaardeerd worden naar de waarde in het economische verkeer.

Het lid Stultiens heeft gevraagd naar mijn mening over een mogelijk in te dienen amendement waarmee een waarderingsvoorschrift wordt opgenomen als gevolg waarvan de betreffende beleggingsfondsen zijn verplicht hun Nederlandse vastgoed lager te waarderen. Dit amendement is vooralsnog niet ingediend. Mijn appreciatie is vanzelfsprekend afhankelijk van de precieze inhoud van het amendement. Desalniettemin kan ik op voorhand het volgende opmerken. Het alsnog in de heffing van vennootschapsbelasting (vpb) betrekken van waardestijgingen tussen de aankoopwaarde in het verleden en de waardering ultimo 2024 kan worden

¹ ECLI:NL:HR:2024:862.

beschouwd als belastingheffing met terugwerkende kracht. Ik ben van mening dat terughoudend moet worden omgegaan met terugwerkende kracht bij maatregelen die verzwarend zijn voor belastingplichtigen. Ook de Raad van State is van oordeel dat aan belastingmaatregelen die een verzwaring van de belastingheffing betekenen geen terugwerkende kracht mag worden gegeven, tenzij (zeer) bijzondere omstandigheden een afwijking van deze regel rechtvaardigen. In dit geval zie ik onvoldoende rechtvaardiging en meerdere zwaarwegende bezwaren tegen maatregelen die onbelaste waardeinstijgingen van vóór 2025 alsnog in de heffing van vpb betrekken. In de eerste plaats zou een dergelijke maatregel neerkomen op het (deels) terugdraaien van het eerder genoemde arrest van de Hoge Raad. Daarnaast is het in bepaalde gevallen mogelijk dat het waarderingsvoorschrift tot dubbele belastingheffing leidt, omdat sommige beleggingsfondsen in de veronderstelling waren dat zij ook vóór 1 januari 2025 belastingplichtig waren en voor (een deel van) die periode definitieve aanslagen vpb opgelegd hebben gekregen. Verder kan het mogelijke amendement een arbitraire rechtsongelijkheid creëren tussen lichamen die het Nederlandse vastgoed vóór 1 januari 2025 hebben verkocht en lichamen die het Nederlandse vastgoed na 1 januari 2025 hebben verkocht. Bovendien heeft de Belastingdienst aangegeven dat het waarderingsvoorschrift niet uitvoerbaar is, omdat dat voorschrift naar verwachting tot veel discussie met individuele belastingplichtigen zal leiden. Ten slotte wijs ik op het risico dat het mogelijke amendement kan leiden tot veel juridische procedures over onder andere de vraag of de fondsen het regime voor fiscale beleggingsinstellingen mogen toepassen.

Uitzonderen vpb-plicht woningcorporaties

Mijn ambtsvoorganger heeft tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota in de Eerste Kamer toegezegd in te gaan op de mogelijkheden om woningcorporaties vrij te stellen van vpb en daarbij te verwijzen naar eerdere stukken die met de Kamer zijn gedeeld.² Daarnaast heeft de Minister van Financiën tijdens het wetgevingsoverleg over de Fiscale verzamelwet 2026 toegezegd hier in deze brief nader op in te gaan. Met deze brief doe ik beide toezeggingen af.

Naar aanleiding hiervan wil ik allereerst verwijzen naar de brief die de voormalig Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mede namens mijn ambtsvoorganger, heeft gestuurd op 3 oktober 2023.³ In deze brief wordt allereerst de achtergrond geschetst van de vpb-plicht voor woningcorporaties. De partiële vpb-plicht is per 1 januari 2006 ingevoerd en de integrale vpb-plicht per 1 januari 2008 omdat de vrijstelling van woningcorporaties in de vpb marktverstoring kan werken, met name omdat woningcorporaties zich sinds de jaren negentig steeds meer bezig zijn gaan houden met het ontwikkelen en aanbieden van duurdere huur- en koopwoningen, bedrijfsmatig vastgoed en groot-schalige projectontwikkeling. Hierdoor ontstond discussie of er tussen woningcorporaties en marktpartijen wel sprake was van een gelijk speelveld, aangezien marktpartijen wel belastingplichtig waren voor de vpb en woningcorporaties niet. Voorts zijn er in deze brief verschillende mogelijkheden om woningcorporaties (gedeeltelijk) uit te zonderen van de vpb in kaart gebracht. Hierin komt naar voren dat deze maatregelen in de vpb verschillende haken en ogen kennen, waarvan het staatssteunaspect één van de belangrijkste is. Voor een uitgebreide beschouwing van de staatssteunkaders voor woningcorporaties wordt tevens verwezen naar de brieven van 28 mei 2021 en 12 oktober 2022.⁴

² Kamerstukken I 2024/25, 36 725, nr. 36, item 3 (T04055).

³ Kamerstukken II 2023/24, 35 286, nr. 16.

⁴ Kamerstukken II 2020/21, 29 453, nr. 535 en Kamerstukken II 2022/23, 29 453, nr 553.

In deze brieven komt naar voren dat de Europese Commissie (EC) in 2005 een onderzoek is gestart naar mogelijk (bestaande) staatssteun aan woningcorporaties. Verschillende vormen van overheidsfinanciering werden onderzocht, waaronder de bestaande (partiële) vpb-vrijstelling. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het besluit van 2009, waarin de EC drie vormen van overheidsfinanciering heeft goedgekeurd als compensatie voor de door de woningcorporaties uitgevoerde Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB): staatsgaranties voor leningen uit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, steun uit het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en verkoop van grond door gemeenten aan woningcorporaties tegen lagere grondprijzen.⁵

Indien Nederland, naast de drie toegestane vormen van compensatie voor de DAEB, opnieuw een vpb-vrijstelling wil invoeren, zal dit opnieuw aan de EC moeten worden voorgelegd ter goedkeuring. Mogelijk kan daarbij gebruik gemaakt worden van het DAEB-vrijstellingsbesluit uit 2012 indien aan de voorwaarden daarvan wordt voldaan.⁶ Daarbij zal onderbouwd moeten worden dat de huidige drie vormen van compensatie niet voldoende zijn om de huidige DAEB uit te voeren ofwel zal een nieuwe DAEB wettelijk moeten worden opgedragen met verschillende vormen van compensatie, die de kosten van een DAEB moeten dekken. Overcompensatie van die kosten is niet toegestaan. Het in gesprek gaan met de EC is een langdurig en onzeker proces, waarbij de EC ook de huidige vormen van compensatie mogelijk opnieuw zal bezien.

Daarnaast is op 20 mei 2025 een dilemmanotitie van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gepubliceerd waarin de effecten en mogelijke oplossingen en uitdagingen van de aanvankelijk voorgenomen huurbevriezing worden geschetst.⁷ Ook hierin wordt ingegaan op de verschillende opties die er in de vpb zijn om de lasten voor woningcorporaties te verlagen, met een overzicht van de budgettaire effecten, en de relevante staatssteun- en uitvoeringsaspecten waar rekening mee dient te worden gehouden. Deze opties hebben betrekking op het vrijstellen van woningcorporaties in de vpb, het introduceren van een bestedingsreserve, een verduurzamingsaftrek, en het aanpassen van de earningsstrippingmaatregel die voortvloeit uit de EU-richtlijn antibelastingontwijking (ATAD1).⁸ In de notitie wordt aangegeven dat deze opties een budgettair effect tot circa 1,3 mld kunnen hebben. Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt bij het geheel dan wel partieel vrijstellen van woningcorporaties in de vpb dat er een eindafrekening dient plaats te vinden over de stille reserves (met name de waardeontwikkeling van de woningen sinds 2006), die tot een aanzienlijke extra vpb-last voor woningcorporaties tot circa € 35 mld. kan leiden. Wanneer de wens bestaat woningcorporaties uit te zonderen van deze eindafrekening, zal dit ook op staatssteun beoordeeld moeten worden.

Tot slot is bij het wetgevingsoverleg over de Fiscale verzamelwet 2026 is door de leden Stultiens en De Hoop (beiden GL-PvdA) een motie ingediend die de regering verzoekt om wetgeving voor te bereiden, inclusief staatssteuntoets en dekkingsopties uit niet-doelmatige fiscale regelingen, waardoor de Kamer nog bij de behandeling van het Belastingplan 2026 een vrijstelling in de vpb voor woningcorporaties zou

⁵ Steunmaatregelen nr. E 2/2005 en N 642/2009.

⁶ DAEB-vrijstellingsbesluit 2012/21/EU.

⁷ Bijlage (D22729) bij Kamerstukken II 2024/25, 27 926, nr. 394.

⁸ Richtlijn (EU) 2016/1164 van de Raad van 12 juli 2016 tot vaststelling van regels ter bestrijding van belastingontwijkingspraktijken welke rechtstreeks van invloed zijn op de werking van de interne markt (PbEU 2016, L 193/1).

kunnen regelen.⁹ Zoals hierboven is omschreven, dient voor de uitwerking van een uitzondering van woningcorporaties in de vpb verschillende afwegingen in ogenschouw te worden genomen en dient onder meer gekeken te worden naar staatssteunaspecten, budgettaire gevolgen en uitvoering. Vanwege dit omvangrijke proces is het dan ook niet realistisch om een dergelijk voorstel mee te nemen in het Belastingplan 2026. De motie wordt daarom ontraden.

Samenhang lucratief belang met box 3

Het lid Van Eijk heeft tijdens het wetgevingsoverleg gevraagd naar de samenhang van lucratief belang met box 3. Voordelen uit lucratief belang hebben een hybride karakter. Deze hebben feitelijk kenmerken van zowel arbeidsinkomen (box 1) als van een beleggingsopbrengst op geïnvesteerd kapitaal (box 3). Aangezien de beloningsstructuren in de private equity-sector complex zijn, zijn deze elementen vaak niet afzonderlijk aan te wijzen. Met het compromis van de heffing in box 2 (aanmerkelijkbelang-variant) heeft de wetgever rekening gehouden met dat hybride karakter. De belastingdruk in box 2, met een uitkeringsverplichting, hield het midden tussen de belastingtarieven in box 1 en box 3 en loopt in de pas met het tarief dat de ons omringende landen heffen over de voordelen uit carried interestrechten en bepaalde managementparticipaties. Daarnaast heeft de aanmerkelijkbelangvariant ingewikkelde kwalificatie- en waarderingsdiscussies voor de Belastingdienst voorkomen.

Het lid Kouwenhoven c.s. heeft bij de Fiscale verzamelwet 2026 een amendement¹⁰ ingediend waarbij effectief wordt aangesloten bij het tarief van box 3 (36%). Voordelen uit lucratief belang die belast zijn in box 2 (aanmerkelijkbelangvariant in de lucratiefbelangregeling) worden hiermee maximaal belast naar het tarief van box 3. In het eerder naar uw Kamer gestuurde onderzoeksrapport¹¹ is ervoor gepleit om bij een voorgenomen wijziging eerst de invoering van het nieuwe box 3-stelsel af te wachten. In de eerste motie Idsinga c.s. van 4 april 2024¹² werd in principe opgeroepen tot het schrappen van de aanmerkelijkbelangvariant in de lucratiefbelangregeling (schrappen van de box 2-route). Bij het schrappen van de aanmerkelijkbelangvariant in de lucratiefbelangregeling zullen – zeker zolang het huidige forfaitaire stelsel in box 3 bestaat – veel meer arbeidsintensieve en complexe discussies ontstaan tussen belastingplichtigen en de Belastingdienst. Deze discussies zullen onder andere gaan over de kwalificatie van de voordelen als arbeids- dan wel als beleggingsbestanddeel en over de hoogte van de (loon)voordelen op het moment van toekenning van de vermogensbestanddelen. Hierbij is van belang dat in het huidige box 3-stelsel een heffing plaatsvindt op basis van een forfaitair rendement, terwijl in de regel de werkelijke voordelen uit lucratieve belangen hoger zullen zijn. De huidige aanmerkelijkbelangvariant in de lucratiefbelangregeling vormt wel een belastingheffing over het werkelijk gerealiseerde rendement. Het beoogde nieuwe box 3-stelsel kent ook een heffing op basis van werkelijk rendement. Zoals ook aangegeven in het ambtelijk rapport, kan een keuze over een verdergaande herziening van de huidige lucratiefbelangregeling het best gemaakt worden zodra zekerheid bestaat over het nieuwe box 3-stelsel. Een eventuele verdergaande herziening van de lucratiefbelangregeling kan dus pas op zijn vroegst per 1 januari 2028 worden gerealiseerd. In de tweede motie Idsinga c.s. van 18 juni 2025 wordt opgeroepen tot het zwaarder belasten van voordelen uit lucratief belang in box 2 (variant b uit het eerder

⁹ Kamerstukken II 2024/25, 36 735, nr. 13.

¹⁰ Kamerstukken II 2024/25, 36 735, nr. 15.

¹¹ Kamerstukken II 2024/25, 36 725, nr. 12.

¹² Kamerstukken II 2023/24, 25 087, nr. 335.

genoemde onderzoeksrapport). Dat is nu ook wat met het ingediende amendement op de Fiscale verzamelwet 2026 wordt voorgesteld. In de onderstaande tekst ga ik in op de appreciatie van het amendement.

Appreciaties ingediende amendementen

Zoals gebruikelijk, stuur ik u voorafgaand aan de stemmingen van de Fiscale Verzamelwet een totaaloverzicht met de appreciaties. Over amendementen die na publicatie van deze brief nog worden ingediend kan ik uw Kamer geen nadere informatie meegeven. Er zullen voor deze amendementen geen quickscans meer volgen over de uitvoerbaarheid en ik kan u ook niet informeren over eventuele wetstechnische onvolkomenheden.

Amendement van het lid Kouwenhoven c.s. over een tarief voor lucratieve belangen in box 2 dat gelijk is aan het tarief dat geldt voor box 3 (36 735, nr. 15)

Het gewijzigde amendement stelt voor om voordelen uit lucratief belang in box 2 zwaarder te belasten door invoering van een multiplier. In de aangenomen motie Idsinga van 18 juni 2025 wordt het kabinet verzocht met een dergelijke maatregel te komen in het Belastingplan 2026.¹³ Op Prinsjesdag komt het kabinet met het Belastingplan 2026. Het kabinet geeft dit amendement op de Fiscale verzamelwet 2026 dan ook het oordeel ontijdig.

Amendement van het lid Kouwenhoven over verlaging van de overdrachtsbelasting naar 6 procent voor woningen die niet dienen als hoofdverblijf van de eigenaar (36 735, nr. 16)

Dit amendement beoogt het overdrachtsbelastingtarief voor de verkrijging van woningen die door de verkrijger niet zelf worden bewoond (verder) te verlagen van 8% naar 6% vanaf 1 januari 2026. Het kabinet heeft in het Belastingplan 2025 al de maatregel getroffen om per die datum voor genoemde woningen een algemeen tarief van 8% te introduceren. In het algemeen zal een verlaging van dat algemene woningtarief naar 6% de investeringen in bestaande huurwoningen en bouw van nieuwe huurwoningen extra stimuleren. Tegelijkertijd is het goed om te beseffen dat deze verlaging wel de relatieve concurrentiepositie van starters en doorstromers op de woningmarkt verslechtert. Daarnaast heeft deze verlaging geen direct effect op transformaties. Dit komt doordat bij transformatie niet-woningen worden verkregen teneinde deze te transformeren tot woningen. Op niet-woningen blijft het algemene 10,4% tarief van toepassing. Indirect heeft de maatregel wel een positief effect aangezien toekomstige investeerders een lagere overdrachtsbelasting betalen. De financiële haalbaarheid van transformatieprojecten wordt zo verbeterd. Het amendement noemt als dekking het afschaffen van de rode-dieselregeling.

Het kabinet geeft dit amendement het oordeel ontijdig en verwijst hierbij naar de stukken die op Prinsjesdag aan uw Kamer zullen worden aangeboden. Op dat moment heeft uw Kamer het volledige (financiële) beeld.

¹³ Kamerstukken II 2024/25, 36 725, nr. 12.

Amendement van het lid Stultiens c.s. ter vervanging van nr. 11 over een grondslag voor gemeenten om een leegstandsheffing voor woningen in te voeren (36 735, nr. 14)

Ten aanzien van het amendement waarin wordt beoogd via een wijziging in de Gemeentewet een leegstandsheffing in te voeren geef ik het volgende mee. De gemeentewet valt onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). De uitvoering hiervan is belegd bij de gemeenten. Het amendement past daarom niet bij een fiscale verzamelwet. De Minister van VRO werkt op dit moment een wetsvoorstel uit, de Wet aanpak leegstand. In het wetsvoorstel kan de gemeente een eigenaar verplichten het pand of woning conform de bestemming weer in gebruik te nemen/geven en kan daarbij al een last onder dwangsom inzetten. Het wetsvoorstel is nu in consultatie. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en ordentelijkheid van de parlementaire behandeling van dit wetsvoorstel, wil ik het lid Stultiens meegeven om de discussie over de leegstandsheffing te betrekken bij dit wetsvoorstel van de Minister van VRO. Om die reden wordt het amendement op dit moment ontraden.

De Staatssecretaris van Financiën,
E.H.J. Heijnen