

WONINGMARKT OP SLOT ?!



A.U.B.: DE SLEUTEL !



Bij deze analyse wordt het gehele fiscale stelsel in Nederland als één geheel beschouwd en worden alle voor- en nadelen (zowel op lokaal als op landelijk niveau) getotaliseerd.

A. Uitgangspunt.

De huidige woningmarkt zit op slot en verloopt zeer stroef. Er vinden veel minder transacties plaats dan voor de crisis. Wellicht is het prijsniveau dat kopers willen betalen al lager dan het prijsniveau wat verkopers willen hebben.

Indien er geen maatregelen plaatsvinden zullen een aantal objecten niet verkocht worden en vindt er dus geen economische transactie plaats, wordt er geen overdrachtsbelasting verdiend door de overheid en wordt er door de overheid ook geen BTW ontvangen door het spin-off effect bij verkoop van woningen.

Bijgaand de uitwerking van twee casussen (zowel in het ondersegment als in het bovensegment van de markt).

B. Casus 1: Startersmarkt.

Voorheen kon een starter beroep doen op koopsubsidie en/of starterslening. Momenteel zijn deze regelingen niet meer actief.

Stel het volgende: een starter/koper wil een woning kopen van €150.000,- k.k. Echter deze starter komt financieel net wat te kort. Er vindt dus geen transactie plaats, en er wordt door de overheid dus ook geen overdrachtsbelasting en spin-off BTW ontvangen.

Stel dat de overheid wel een starterslening verstrekt.

De starter hoeft dan de eerste drie jaar geen aflossing te betalen (= sigaar uit eigen doos, enkel uitstel).

De starter hoeft de eerste drie jaar dan ook geen rente te betalen. De rente bedraagt circa 4,5 % over de starterslening (bijvoorbeeld €30.000,- = €1.350,- per jaar). Over drie jaar geeft dit dus een totaal bedrag van €4.050,-.

Echter de overheid bespaart dan wel het belastingvoordeel = €4.050,-- x 30 % = €1.215,--. Hetgeen resulteert in een nette kostprijs voor de overheid voor de starterslening van €4.050,-- - €1.215,-- = €2.835,--.

Bij een koopsom van €150.000,-- ontvangt de overheid echter wel 6 % overdrachtsbelasting = €9.000,--. Per saldo houdt de overheid dus over €9.000,-- - €2.835,-- = €6.165,--.

De overheid heeft dus een nettowinst van €6.165,-- (omdat er wel een transactie plaatsvindt). Tevens geeft elke koop/verhuis weer aanleiding voor extra bestedingen door de koper. Hierbij verdient de overheid BTW (spin-off). Bij een besteding van circa €10.000,-- door de consument levert dit voor de overheid nog eens €2.000,-- BTW op.

Totale winst voor de overheid dus circa €8.000,--.

Tevens nog voordeel te behalen uit doorstroming van de markt (verkoper heeft zijn woning verkocht en kan dus ook weer een andere woning kopen), werkgelegenheid, etc....

Tevens heeft de starterslening nog een positief psychologisch effect op kopers.

Dus: invoeren !

C. Casus 2: Hoger marktsegment.

Uitgangspunt 1: In deze casus is dat een woning van €500.000,-- momenteel niet wordt verkocht. Er vindt dus weer geen transactie plaats en dus verdient de overheid geen 6 % overdrachtsbelasting en spin-off BTW.

Uitgangspunt 2: Als waarde van de woning wordt in deze de WOZ waarde aangenomen. Deze waarde is door de overheid zelf vastgesteld en behoort dus correct te zijn.

Uitgangspunt 3: **DE SLEUTEL:** Nieuwe wet/regel ! Ons voorstel:

Als een verkoper zijn woning verkoopt voor een prijs die 5 % onder de WOZ waarde ligt dan subsidieert de overheid de koper met een korting van 1/3 op de overdrachtsbelasting. De koper zal in dit geval dus geen 6 % overdrachtsbelasting moeten betalen maar slechts 4 %.

Wij denken dat een verkoper deze daling wel wil doen omdat hij dan uiteindelijk zijn woning toch eens verkocht krijgt.

Het gevolg is dat de koper de woning dus **7 % goedkoper** kan kopen en dus wellicht wel bereid zal zijn om tot het aangaan van een transactie over te gaan. Hij kan deze korting dan wellicht ook weer gebruiken bij de verkoop van zijn woning (die dus ook weer gemakkelijker te verkopen zal zijn).

Gevolg voor de overheid:

De overheid ontvangt nog steeds 4 % overdrachtsbelasting over €475.000,-- zijnde €19.000,-- in plaats van niets als er geen transactie had plaatsgevonden. Tevens ontvangt de overheid spin-off BTW: stel 19 % over een besteding van circa €20.000,-- zijnde circa €4.000,--. Per saldo heeft de overheid dus een directe winst van €23.000,-- (direct naar de staatskas). Indien er geen transactie had plaatsgevonden zou de overheid niets hebben ontvangen.

Additionele voordelen:

- Doorstroming van de markt komt op gang.
- Betaalbaarheid voor de koper is beter (minder financiering).
- Kleinere financieringsrisico voor de geldverstrekker (7 % lager).
- Voordeel werkgelegenheid.
- Etc.

Deze regel/tijdelijke wet geldt alleen als een verkoper bereid is om te verkopen 5 % onder de WOZ waarde. Indien de markt zich dus weer zou herstellen en transacties weer plaats gaan vinden om en nabij of boven de WOZ waarde lost deze regel zichzelf op en zal hij dus niet meer van toepassing zijn.

Indien deze regel voor een tijdelijke periode wordt ingevoerd (bijvoorbeeld tot 1-4-2012) dan zal dit ook een positief psychologisch effect op de markt hebben.

Dus: invoeren !

Uitgangspunt 4: **Het vervolg: nieuwe wet ons voorstel:**

Indien een verkoper bereid is om zijn woning te verkopen 10 % onder de WOZ waarde, dan krijgt de koper een korting van 2/3 op de overdrachtsbelasting. De koper zal in dit geval dus slechts 2 % overdrachtsbelasting over de koopsom moeten betalen. Per saldo ontvangt de koper de woning dus 14 % goedkoper in handen.

De overheid ontvangt in dit laatste geval toch nog 2 % overdrachtsbelasting over €450.000,-- zijnde €9.000,-- en spin-off BTW.

D. Deze laatste maatregel zal het beste voor de gehele markt toegepast worden zodat de markt weer op gang komt.

Disclaimer:

Dit document/idee is opgesteld door de heer L. van der Eijken van Ludo van der Eijken Makelaardij O.G. te Roosendaal. Het document is enkel bedoeld als praatstuk/aanzet tot ... Het beoogt geen onderzoeksrapport en/of wetenschappelijk document te zijn, en aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit document is niet bestemd voor publicatie en/of verspreiding zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van de opsteller.

Ludo van der Eijken Makelaardij
Molenstraat 44
4701 JT Roosendaal
Postbus 277
4700 AG Roosendaal
Tel.: 0165-556580
Fax: 0165-563825
www.ludovandereijken.nl

