

4. Invoeren grondbelasting	
Thema	Belastingmix
Doel	Minder verstorende belastingmix
Omschrijving van de maatregel	
Eigenaren van grond betalen een jaarlijkse belasting over de waarde van hun grondbezit.	
Achtergrond/rationale	
<ul style="list-style-type: none"> • Grond is een efficiënte belastinggrondslag omdat de hoeveelheid grond vrijwel vastligt. Eigenaren van grond kunnen de belasting bovendien niet ontlopen door minder grond aan te bieden. • Een grondbelasting sluit goed aan bij het profijtbeginsel: als een lokale ontwikkeling (bijvoorbeeld investering door een gemeente in park, verbeterde toegang uitvalswegen, etc) resulteert in een waardevoller leefomgeving, neemt de grondwaarde toe en daarmee ook de grondbelasting. Huishoudens die het meest profiteren van een dergelijke (publieke) investering, dragen hier dan ook het meeste aan bij. • Een grondbelasting is bovendien minder verstorend dan de bestaande onroerendezaakbelasting. Immers heft de OZB ook over de waarde van de opstal, wat investeringen in het eigen huis ontmoedigt. Of daar daadwerkelijk sprake van is hangt af van het niveau van de OZB. • Vanuit het perspectief van een zo min mogelijk verstorende belastingmix is het daarom wenselijk belasting op grond te intensiveren, omdat dat ruimte biedt om andere, meer verstorende belastingen te verlagen. Een navenante verlaging van de lasten op arbeid vergroot het arbeidsaanbod en dus economische groei. • Een grondbelasting kan positieve effecten hebben op de huizenmarkt. Uit de empirische literatuur blijkt dat het belasten van vastgoed de huizenprijscycliteit verlaagt. Uit de economische literatuur komt naar voren dat de huizenprijsvolatiliteit het hoogste is op locaties waar grondprijzen relatief hoog zijn. Op deze locaties heeft een grondbelasting juist de meeste impact. Omdat door de lagere grondwaarde ook de leenbehoefte daalt, draagt een grondbelasting ook via lagere schuldpbouw bij aan meer financiële stabiliteit en een lagere macro-economische volatiliteit. • Een grondbelasting kan zowel op rijksniveau als op lokaal- (gemeente)niveau vorm krijgen. Een lokale variant sluit beter aan bij het subsidiariteitsbeginsel omdat het gemeenten prikkelt investeringen in (de kwaliteit van) de leefomgeving te bevorderen. Een rijksvariant biedt meer scope om centraal te sturen met oog op overwegingen als woningmarkt, koopkrachtontwikkeling, herverdeling, enz. • De Waarderingskamer stelt dat een grondbelasting niet goed aansluit bij het Nederlandse ruimtelijkeordeningsbeleid. Een grondbelasting zou betaalbare woningbouw op centrumlocaties economisch onmogelijk kunnen maken. Dat is alleen te voorkomen door zeer strikt vast te leggen wat op een bepaalde locatie wel en niet mag. Maar die heel gedetailleerde bestemmingsplannen worden met de Omgevingswet juist afgeschaft. 	
Effecten	
Economie	<p>Een jaarlijkse grondbelasting is zeer beperkt verstorend voor gedrag van burgers en bedrijven. Een groter aandeel in de belastingmix is daarmee bevorderlijk voor economische groei.</p> <p>De grondbelasting belast alleen eigenaren en geen gebruikers. Ten opzichte van de huidige lastenverdeling bij de OZB zal er dus een lastenverschuiving ontstaan (voor niet-woningen geldt ook een gebruikersdeel). Tevens zullen (uitgaande van een uniform tarief) grote percelen met relatief goedkope opstallen zwaarder belast worden ten opzichte van de OZB en kleine percelen met dure opstallen juist minder zwaar.</p>

Begroting	<p>Volgens de Nationale Rekeningen (CBS) was de grond onder woningen in Nederland in 2018 zo'n € 1156 miljard waard. Een grondbelasting zou voor iedere 0,1% zou dus € 1 miljard opleveren. Daar komt nog een bedrag bij voor de grondwaarde van niet-woningen. Bij deze raming moet er rekening mee worden gehouden dat de grondbelasting de grondwaarde verlaagt.</p> <p>In de decentrale variant is het denkbaar de OZB te verlagen dan wel de rijksbijdrage (Gemeentefonds) te korten.</p>
Overig	<p>Een grondbelasting zou qua grondslag deels overlappen met de reeds bestaande OZB. Twee belastingen op 1 grondslag – waarbij de belastingen mogelijk op verschillende doelen sturen – is onwenselijk. Invoering van een grondbelasting moet dus bezien worden in samenhang met de OZB.</p>
Uitvoeringsaspecten	<p>Om grondbelasting te kunnen heffen moet de huidige WOZ-waarde worden gesplitst in een waarde voor de opstal en een waarde voor de grond. Dit is in de huidige situatie niet nodig (behalve bij erfpacht of opstalverzekeringen) en zorgt dus voor een aanzienlijke toename van de uitvoeringskosten. In tegenstelling tot de marktwaaarde van woningen als geheel is de 'gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal' geen ingeburgerd begrip. Daarom zal ook het onderbouwen van deze taxaties en het behandelen van ingediende bezwaarschriften ertegen de uitvoeringskosten doen toenemen.</p> <p>De Waarderingskamer twijfelt over de eenvoud van deze methode. Een eigen waarderingsmethode voor de grond op een systematische basis en los van de WOZ werkt mogelijk beter, maar ook dan heeft Waarderingskamer bedenkingen bij uitvoerbaarheid.</p> <p>Voor de uitvoering van een nationale grondwaardebelasting moet een nieuw aangiftesysteem worden gebouwd, dat gekoppeld moet worden met de overige geautomatiseerde systemen (zoals inningsystemen). Aansluiting van nieuwe belastingen op de inningssystemen is in verband met de uitfasering van het ETM-systeem in ieder geval niet eerder mogelijk dan in 2023. Het eerstvolgende moment daarna waarop aansluiting feitelijk kan plaatsvinden moet worden vastgesteld met een uitvoeringstoets.</p>