

Bouwen aan Nederland investeringsland

NVM formuleert een 7-puntenplan voor herstel van het Nederlandse vestigingsklimaat

Managementsamenvatting

Nederland behoort tot de meest welvarende landen ter wereld, met een sterke economie en een hoge levensstandaard. Diverse recente onderzoeken laten echter zien dat ons land terrein verliest als aantrekkelijke plek voor internationale bedrijven, institutionele beleggers en vastgoedinvesteerders.

Vastgoed is een belangrijke graadmeter voor de bredere economie. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hangen nauw samen met economische groei, consumentenvertrouwen en de financiële gezondheid van bedrijven en huishoudens. Beleidsmatige onzekerheid, hoge regeldruk en een onaantrekkelijk fiscaal kader remmen investeringen en beleggingen in Nederland af en belemmeren daarmee verdere groei en ontwikkeling. Dit raakt de brede welvaart van ons land.

De Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) en haar leden zijn actief in alle sectoren van de vastgoedmarkt en staan dagelijks in contact met ondernemers, investeerders en beleggers. Vanuit die praktijkkennis levert NVM graag een constructieve bijdrage aan beleid dat investeringen stimuleert en Nederland de beste plek maakt voor wonen en werken.

De vereniging heeft een 7-puntenplan opgesteld met maatregelen die het investeringsklimaat versterken en Nederland weer concurrerend maken. Deze maatregelen luiden als volgt:

1. **Garandeer stabiele wetgeving**
2. **Bied een concurrerend fiscaal klimaat**
3. **Versnel de vergunningverlening**
4. **Los de net- en stikstofcrisis op**
5. **Waarborg fysieke ruimte**
6. **Stimuleer vastgoedtransformatie**
7. **Investeer in digitalisering**

Met dit position paper roept NVM kabinet en parlement op om maatregelen uit te voeren om het Nederlandse investerings- en vestigingsklimaat te versterken. De vereniging biedt daarbij haar ondersteuning aan. Als grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals in Nederland beschikt NVM over een groot netwerk, data, duiding en marktinzicht. Dit maakt NVM tot een belangrijke schakel tussen markt en beleid.

Het probleem: Nederland verliest aantrekkingskracht als investeringsland

Nederland staat van oudsher bekend om zijn open economie en gunstige investeringsklimaat, waardoor bedrijven en investeerders bereid zijn om zich te vestigen in ons land. Dit heeft Nederland een internationaal concurrerende economie gegeven, die de fundering is van brede welvaart. Het maakt Nederland tot een van de meest aantrekkelijke plekken ter wereld om te wonen en te werken. Echter, de laatste jaren neemt de druk op ons investeringsklimaat toe. Dit klimaat is een complex samenspel van economische, politieke en sociale factoren die ervoor zorgen dat het aantrekkelijk is om geld in een land te investeren. Wanneer deze factoren ongunstig en onvoldoende op elkaar zijn afgestemd, ontstaat onzekerheid bij investeerders waardoor zij minder geneigd zijn om voor ons land te kiezen of ons land zelfs verlaten. Deze bewegingen worden nationaal onderzocht, maar ook internationale benchmarks laten zien hoe het investeringsklimaat in Nederland de laatste jaren is verslechterd.

- TNO¹ becijfert dat Nederland € 40 miljard aan investeringen kan mislopen, wat leidt tot minder werkgelegenheid.
- DNB² informeert het kabinet dat bij onvoldoende hervormingen en investeringen de arbeidsproductiviteitsgroei sterk vertraagt, kennis en innovatie achterblijven en het toekomstig verdienvermogen onder druk staat.
- Op de IMD World Competitiveness Ranking³ maakt Nederland sinds 2024 geen deel meer uit van de top 5.
- Onderzoek van EY⁴ laat zien dat buitenlandse investeringen afnemen: het investeringsvolume daalde in 2025 met 6% ten opzichte van 2024. Nederland staat daarmee nog slechts op de 10e plaats, terwijl het jarenlang tot de top 5 behoorde.
- MKB-Nederland⁵ ziet dat bijna 40% van de ondernemers Nederland een onaantrekkelijk land vindt om in te ondernemen. Vervolgens is het aantal ondernemers dat overweegt om in het aankomende jaar te stoppen, verdubbeld naar 20%.
- Uit het rapport Wennink⁶ blijkt dat Nederland een investeringstekort heeft van € 151 miljard tot € 187 miljard. Om voldoende economische groei te realiseren om de stijging in de rijksuitgaven bij te benen zijn tot 2035 minstens € 151 miljard tot € 187 miljard additionele, grotendeels private investeringen nodig.



De uitkomsten van deze onderzoeken zien we direct terug in de praktijk. Verschillende partijen maakten de afgelopen jaren terugtrekkende bewegingen en verhuisden en of verdwenen (deels) uit Nederland. Unilever en Shell verhuisden hun hoofdkantoren als gevolg van de dividendbelasting. Recent vertrokken meerdere industriële bedrijven door de hoge energieprijzen, waaronder chemiereus LyondellBasell.

Ook op de vastgoedmarkt zijn deze bewegingen zichtbaar. Zo verkocht het Zweedse Heimstaden, een van de grootste buitenlandse woningbeleggers in Nederland, in 2023 stapsgewijs zo'n 12.000 woningen. Hetzelfde geldt voor de Canadese belegger ERES die 6.900 woningen van de hand doet. Tenslotte maakten investeerders in het woningbeleggingsfonds Vesteda in 2026 gebruik van hun redemptieverzoek (terugtrekkingsverzoek), waardoor er € 765 miljoen uit het fonds is gehaald. Belegger Bouwinvest zit in een vergelijkbare situatie.

Veel particuliere beleggers doen eveneens hun woningbeleggingen van de hand. Het CBS noteerde dat in 2024 ongeveer 22.000 woningen uit de voorraad van particuliere woningbeleggers verdwenen⁷. Het Kadaster heeft deze trend zich in 2025 zien doorzetten. Alleen al in het vierde kwartaal zijn er 20.700⁸ particuliere woningen verkocht. Deze verkopen leiden tot een krimpende huurvoorraad en opwaartse prijsdruk voor huurders.

1 [TNO-rapport: Het Nederlandse concurrentievermogen in het licht van het Draghi-rapport - VEMW: kenniscentrum en belangenbehartiger](#)

2 DNB: [Position paper DNB t.b.v. rondetafelgesprek over het Draghi-rapport d.d. 11 december 2024.pdf](#)

3 [Netherlands - IMD business school for management and leadership courses.](#)

4 [Het Nederlandse investeringsklimaat staat onder druk | EY - Nederland](#)

5 [MKB-Nederland: 'Steeds minder mensen willen ondernemer worden in Nederland' | BNR Nieuwsradio](#)

6 [Rapport Wennink - De route naar toekomstige welvaart](#)

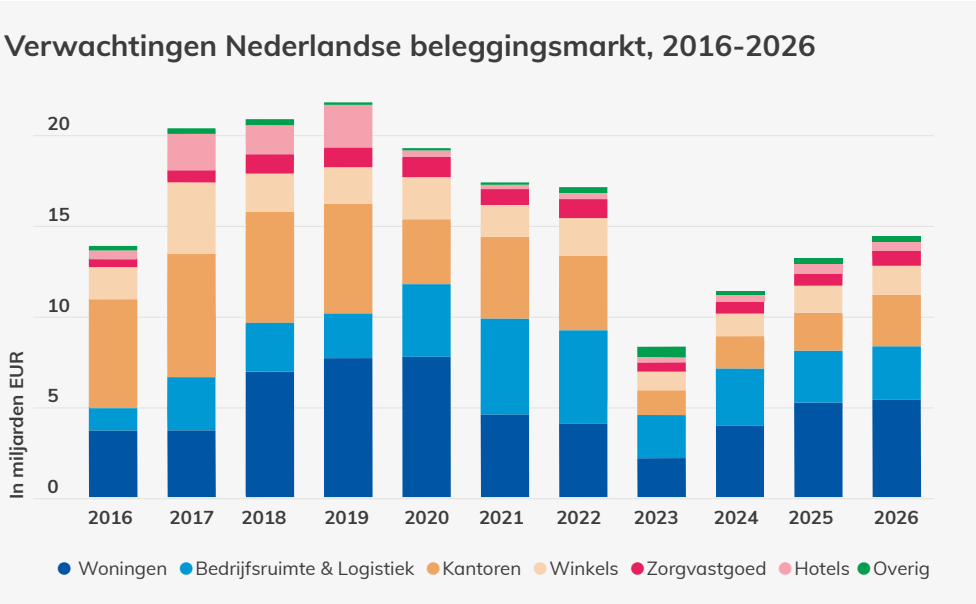
7 [Krimp private huursector in 2024 door minder verhuur door particulieren | CBS](#)

8 [Investeerders 4e kwartaal 2025: recordaantal woningen verkocht - Kadaster.nl zakelijk](#)

Waarom vastgoed een belangrijke graadmeter is voor het investeringsklimaat

Vastgoed is meer dan stenen alleen. Het vormt de basis voor wonen, werken, ondernemen, logistiek, zorg, onderwijs en industrie. Daarom is de vastgoedmarkt vaak een van de eerste sectoren waarin veranderingen in het investeringsklimaat zichtbaar worden. Wanneer investeerders vertrouwen hebben in de toekomst van een land, investeren en beleggen zij in woningen, kantoren, winkels, bedrijventerreinen en logistieke centra. Wanneer dat vertrouwen afneemt, worden investeringen uitgesteld of verplaatst naar andere landen. De vastgoedmarkt fungeert daarmee als een thermometer van de economie. Ontwikkelingen in vastgoed geven inzicht in het vertrouwen van investeerders, de beschikbaarheid van kapitaal en de groeikansen van bedrijven.

Onderstaande figuur van CBRE, een van 's werelds grootste vastgoedadvies- en dienstverleningsbedrijven, toont de verwachtingen van de NL beleggingsmarkt.



Figuur 1 Beleggingsvolumes Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt (bron: CBRE Research)

Naar de toekomst laat het allocatiebeleid van institutionele beleggers een wisselend beeld zien. Nederlandse fondsen zijn weliswaar positiever over de woningbeleggingsmarkt dan enkele jaren geleden en pensioenfondsen zoals APG en Achmea willen meer investeren, maar blijven daarbij kritisch op beleid, fiscaliteit en vergunningstrajecten. Voor de periode van 2025-2027 hebben Nederlandse pensioenfondsen gezamenlijk € 12,7 miljard beschikbaar voor investeringen in huurwoningen, goed voor 40.000 woningen⁹. In hoeverre dit daadwerkelijk kan worden ingezet is afhankelijk van de investeringsopties, oftewel of er passend aanbod op de markt is.

Voor buitenlandse fondsen geldt echter een ander verhaal. Hun bijdrage is in vergelijking met vorige jaren flink gedaald. In 2025 waren zij goed voor 7% van het volume, terwijl deze buitenlandse investeerders doorgaans goed waren voor ongeveer 26%¹⁰. Dit leidt tot minder woningbouw. Deze trend wordt niet alleen binnen

Nederland, maar ook internationaal opgemerkt. Het IMF¹¹ concludeert dat herziening van marktregels en gunstiger beleid voor private ontwikkelaars en woningbeleggers nodig is om deze partijen meer in huurwoningen te laten investeren tegen een aantrekkelijker rendement in het kader van het oplossen van het woningtekort.

In Europees vastgoedverband zien de brancheorganisaties EPRA en INREV¹² dezelfde ontwikkeling. Nederlandse woningbeleggingen behalen relatief aantrekkelijke rendementen, maar onzekerheid (beleidsmatig en fiscaal) is een primaire investeringsbarrière in Nederland. Woningcorporaties behalen de gewenste aantallen niet en de investeerders trappen op de rem. Op deze manier loopt het woningtekort verder op. Om de ambitie van 100.000 woningen op jaarbasis te halen zijn ook internationale beleggers nodig, omdat zij complementair zijn aan Nederlandse pensioenfondsen en woningcorporaties.

Deze ontwikkeling geldt niet alleen voor de woningbeleggingsmarkt, maar voor alle sectoren. Belangrijke markten als de kantoren-, winkel-, en bedrijfsruimtemarkt worden nu hoofdzakelijk gestuurd door binnenlands kapitaal. In de totale beleggingsmix is het aandeel corebeleggers, beleggers die inzetten op een stabiele, brede en langetermijnportefeuille, in 2024 gedaald van 58% naar 35%¹³ als gevolg van fiscale drempels voor buitenlandse pensioenfondsen, wat bijdraagt aan lagere beleggingsvolumes. Minder buitenlandse investeringen leidt tot minder marktliquiditeit, groeiende prijsdruk en een zwakkere concurrentiepositie van Nederland.

Tegelijkertijd kunnen pensioenfondsen, wanneer Nederlands vastgoed minder aantrekkelijk wordt qua risico-rendementsverhouding, sneller internationaal beleggen en kiezen voor beter renderende of meer kansrijke buitenlandse markten, mede vanuit de behoefte aan bredere diversificatie van vastgoedportefeuilles. De Wet toekomst pensioenen (Wtp) kan leiden tot verschuivingen in het allocatiebeleid van pensioenfondsen, waarbij voor jongere deelnemers meer ruimte ontstaat voor risicovollere beleggingen zoals vastgoed en infrastructuur. Fondsen krijgen meer flexibiliteit om een langetermijnstrategie te voeren met beleggingen die stabiele kasstromen en een premie op de illiquiditeit bieden. Hierdoor kan de rol van vastgoed fundamenteel veranderen binnen pensioenportefeuilles. Ook al is de verwachting dat Nederland een core-markt voor stabiele, brede en langetermijninvesteringen blijft voor onze pensioenfondsen, ontstaat er meer ruimte voor de fondsen om over de grens te kijken. Met een totale vastgoedportefeuille van € 158 miljard, gelijk aan 10,9% van het totaal belegd pensioenvermogen¹⁴ in 2022, waarvan bij benadering € 30 tot € 40 miljard¹⁵ in Nederlands vastgoed is belegd, kan dit in potentie leiden tot een aanzienlijk investeringslek voor Nederland.

9 [Nederlandse pensioenfondsen kunnen 40.000 nieuwe huurwoningen realiseren in de komende jaren - Capital Value](#)
10 [Woningbeleggingsmarkt - Capital Value Research](#)
11 [Kingdom of the Netherlands - The Netherlands: Staff Concluding Statement for the 2026 Article IV Consultation Mission](#)
12 [Residential Research Paper series | INREV](#)
13 [Beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed veert op | CBRE Nederland](#)
14 [Pensioenfondsen lijden verliezen op vastgoed | De Nederlandsche Bank](#)
15 [ASRE Paper-2017-06-augustus2017_De_omvang_van_de_vastgoedbeleggingsmarkt_in_Nederland.pdf](#)

Oorzaken van de afnemende investeringsbereidheid

In de voorgaande paragraaf worden diverse malen verschillende oorzaken genoemd waarom investeerders en beleggers afzien van investering of zich terugtrekken van de Nederlandse markt. We zetten ze op een rijtje:

- Onzekerheid in beleid;
- Regeldruk;
- Hoge energieprijzen;
- Netcongestie;
- Stikstofsloot;
- Trage vergunningverlening;
- Ruimtelijke discussie;
- Beperkte investeringen in innovatie en talent.

Voor de vastgoedmarkt liggen de redenen echter grotendeels bij huurregulering en hogere belastingen. Het ongunstige fiscale regime is een dominant argument voor partijen om hun investeringen te remmen. Het gaat met name om de volgende regelingen:

- **Overdrachtsbelasting:** de overdrachtsbelasting van 10,4% in Nederland is hoog, ook in vergelijking met het buitenland. Dit is terug te zien in figuur 2 in de bijlage. Voor woningen, niet zijnde het hoofdverblijf, is dit tarief met ingang van 2026 verlaagd naar 8% en wordt in 2027 verder verlaagd naar 7%.
- **Box 3-regeling:** de bestaande regeling, op basis van fictief rendement, is ongunstig en complex. Het nieuwe regime, op basis van werkelijk rendement, wordt naar verwachting in 2028 ingevoerd. Eerdere invoering is gewenst, ondanks dat ook aan deze regeling haken en ogen zitten. Het beoogde tarief van 36% blijft internationaal nog steeds relatief hoog. Andere verbeterpunten zijn: schrap de vastgoedbijtelling voor leegstaand vastgoed en neem een tegenbewijsregeling op voor de openingsbalanswaarde van verhuurde woningen.
- **Renteaftrekbepanking:** De strenge Nederlandse uitvoering van de Europese ATAD-richtlijn, de earningsstrippingmaatregel, beperkt investeerders om de rentekosten af te trekken van hun winst (zie figuur 3). De voorgestelde EU Tax Omnibus-versoepeling zou de renteaftrekbepanking verruimen door ondernemingen netto rente tot € 3 miljoen of, indien hoger, 30% van de EBITDA aftrekbaar te laten houden. Bij goedkeuring wordt invoering in Europa in 2029 verwacht.
- **Ongelijke behandeling fiscale beleggingsinstellingen (fbi's):** Nederlandse pensioenfondsen kunnen de dividendbelasting van 15% verrekenen, buitenlandse pensioenfondsen niet, waardoor een ongelijkheid in fiscale heffing bestaat.

Deze verzameling aan relatief zware belastingen en de wisselingen hierin is wat (met name buitenlandse) investeerders frustreert, waardoor zij (delen van) hun portefeuilles elders alloceren en het Nederlandse investeringsklimaat voor vastgoed devalueert.



Het 7 punten-plan van NVM

In samenhang met de kabinetsplannen en de Taskforce Toekomstige Welvaart biedt NVM graag haar 7 punten-plan aan met maatregelen die oplossingsrichtingen bieden om het investeringsklimaat in Nederland te versterken en ons land weer concurrerend maken.

Fundament: herstel van vertrouwen en kapitaal

1. Garandeer stabiele wetgeving

Ondernemers en investeerders maken beleidsbeslissingen voor de lange termijn. Zekerheid en consistentie bij een beperkte regeldruk zijn daarom van groot belang en zullen kapitaalvlucht voorkomen.

2. Bied een concurrerend fiscaal klimaat

In het belang van de economische positie is een concurrerende tarifiering cruciaal. Op meerdere gebieden, zoals overdrachtsbelasting en box 3, belast Nederland zwaarder dan andere landen met als resultaat dat binnenlandse investeringen teruglopen en belangrijke buitenlandse investeringen wegblijven en naar andere landen gaan. Het gelijktrekken in het belasten van Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen is onderdeel van de oplossing. Hiervoor kan een REIT-regime worden toegepast. Die aandeelhouders betalen vervolgens belasting over hun ontvangen dividend.

Operationeel: fysieke en procedurele voorwaarden

3. Versnel de vergunningverlening

Er bestaan meerdere opties om vergunningverlening te versnellen, zoals procedures rondom project- en gebiedsontwikkeling verkorten, beter stroomlijnen en dubbele stappen vermijden. Daarnaast is organisatorische winst te behalen in meer uitvoeringscapaciteit (sneller oordeel van de Raad van State en meer gemeenteamttenaren), meer integrale samenwerking, digitalisering en standaardisatie van processen.

4. Los de net- en stikstofcrisis op

De opgave is om het tekort aan transportcapaciteit op te lossen. Dit bestaat uit meerdere parallelle processen, zoals vraagsturing maximaliseren door prijsdifferentiatie en alternatieven zoals energyhubs, collectieve voorzieningen en batterijopslag realiseren. Een actieve rol voor en afstemming tussen parkmanagers op bedrijventerreinen en NVM-makelaars zorgt bij het vestigen van bedrijven voor betere afstemming in de onderlinge stroomverdeling van de collectieve energievoorziening.

Tegelijkertijd moet het energienet worden uitgebreid, waarvoor meer fysieke ruimte en korte beroepsprocedures noodzakelijk zijn. Wanneer bedrijven weer kunnen beschikken over een nieuwe of zwaardere aansluiting kunnen zij zich weer vestigen of uitbreiden. Dit wordt echter gedwarsboord door het prioriteringskader (RVO: ingang 1 juli 2026) waarbij woningbouw de laagste prioriteit (categorie 3) krijgt en bedrijvigheid zelfs niet is geprioriteerd. Dit leidt tot verder doorschuiven van realisatie van woningbouw en vestiging van bedrijven.

Het stikstofslot remt bouwprojecten. Oplossingen kunnen worden gevonden in saldering (stikstofruimte uitruilen), drempelwaarden invoeren waardoor nieuwbouwprojecten vrijgesteld kunnen worden en gebiedsgerichte aanpak invoeren, zodat in gebieden grotere nieuwbouwvolumes worden gerealiseerd.

5. Waarborg fysieke ruimte

In de Nota Ruimte worden de toekomstige inrichting en verdeling van wonen en werken beschreven. Daarnaast zijn natuur, recreëren, (maatschappelijke) voorzieningen en werken belangrijk.

Voor wonen worden meerdere grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. Naast de Nederlandse bevolking heeft internationaal talent woonruimte nodig. Wonen kan niet zonder nabijheid van werken. Dit bevordert de leefbaarheid en vermindert het aantal verkeersbewegingen. Beide onderdelen kunnen zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties worden gerealiseerd.

Ook is het van belang dat er voldoende ruimte voor bedrijvigheid is. Die ruimte bedraagt nu 2,4% van het Nederlands grondoppervlak. Door de transitie naar de circulaire economie, waarbij er nieuwe bedrijven zullen ontstaan, wordt er een groei verwacht naar 4% grondgebruik voor economische activiteiten en bedrijvigheid. Deze groei moet geborgd worden in gemeentelijke omgevingsprogramma's.

Bereikbaarheid is ook een belangrijke voorwaarde met passende infrastructuur van goede kwaliteit.

Kortom: ruimtelijke visie is nodig, waarbij er een verbinding gelegd wordt tussen de fysieke ruimte en de transformatiemogelijkheden voor de toekomst in die ruimte.



6. Stimuleer vastgoedtransformatie

Transformaties zijn nodig om een betere balans in vraag en aanbod binnen een aantal vastgoedsectoren te krijgen. Hiervoor zijn gunstige vergunningentrajecten en een transformatiefonds nodig, zodat projecten met een onrendabele top alsnog financieel haalbaar worden.

Langdurige leegstand bij incurante gebouwen kan worden gebruikt om tekorten op te lossen. Dit is maatwerk en een lokale opgave, waarbij gebiedsregisseurs een coördinerende rol kunnen spelen om partijen bij elkaar te brengen en de procesvoortgang kunnen bewaken. NVM-makelaars beschikken over actuele marktkennis en kunnen een adviserende rol spelen bij het creëren van de juiste balans in vraag en aanbod van vastgoed. In de praktijk kunnen deze opgaven betrekking hebben op het intensiveren van ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen, incurante gebouwen ombouwen naar woningen en het voortzetten van de Impulsaanpak Winkelgebieden om stads- en dorpscentra toekomstbestendig en vitaal te houden. Als gevolg van transformaties worden gebouwen tevens verduurzaamd.

Innovatie en digitalisering

7. Investeer in digitalisering

Conform de Lissabondoelstelling moet Nederland 3% van het bbp investeren in innovatie. Bij ongewijzigd beleid dreigt Nederland terug te vallen van de huidige 2,2% naar 2% in 2030. Dit percentage is fors lager dan landen waarmee wij ons willen vergelijken. Zij reserveren tussen de 3% en 5%. Om concurrerend te blijven moet er meer worden geïnvesteerd in strategische technologieën om onze arbeidsproductiviteit te verhogen, onze economische basis te borgen en ons verdienvermogen en publieke voorzieningen veilig te stellen. Het bedrijfsleven hoort ook mee te investeren en hierbij samen te werken met de overheid. Voorwaarde is dat onze digitale infrastructuur, waaronder voldoende datacenters, op orde is, mede in het licht van een grotere onafhankelijkheid van externe spelers en landen.

Om deze punten te realiseren en een economische topspeler en welvarend land te blijven, zijn mensen nodig. Het menselijk kapitaal is van het grootste belang. Geen van de partijen op dit grote en complexe speelveld kan dat alleen bereiken. Een collectieve inspanning staat voorop. Regelmatig hebben deelnemende partijen uiteenlopende belangen, maar ieder moet zijn verantwoordelijkheid nemen in het grotere belang, de toekomst van ons land. Structureel overleg tussen overheid en marktpartijen is noodzakelijk, ook om elkaars werelden te kennen en te begrijpen.



Afsluiting

De voorgestelde maatregelen uit het 7-puntenplan zullen gezamenlijk bijdragen aan het herstel van het investeringsklimaat in Nederland. Daarmee wordt ook de basis gelegd voor duurzame groei, voldoende woningbouw en het behoud van brede welvaart.

Binnen deze opgave heeft NVM een unieke positie. Als grootste brancheorganisatie van vastgoedprofessionals in Nederland is NVM dagelijks actief in de verschillende sectoren van de markt. De vereniging staat dagelijks in contact met ondernemers, beleggers en gebruikers. Dat zorgt voor een actueel beeld van transacties, prijsontwikkelingen, investeringsstromen en het gedrag van zowel particuliere als institutionele partijen. Deze praktijkkennis maakt NVM tot een belangrijke schakel tussen markt en beleid: zij kan signalen uit de markt vroegtijdig duiden en vertalen naar beleidsrelevante inzichten.

NVM kan beleidsmakers ondersteunen met data, duiding en marktinzicht, én bijdragen aan de vertaling van beleid naar werkbare praktijkoplossingen. NVM neemt graag de rol als brug naar de markt. Alleen door samenwerking tussen overheid en markt kunnen de 7 punten uit het plan opgelost worden en krijgt het investeringsklimaat in Nederland de impuls die het nodig heeft om bij te dragen aan de toekomstige welvaart van ons land.

Bijlagen:

- Internationale vergelijking tarieven overdrachtsbelasting
- Renteaftrekbeperking voor Nederland en andere Europese landen

Land	Belasting	Tarief	Structuur
Nederland	Overdrachtsbelasting	10,4% (21% btw bij nieuwbouw)	Vast
België	Registratierechten	12% – 12,5% (21% btw bij nieuwbouw)	12% in Vlaanderen, 12,5% in Wallonië en Brussel.
Duitsland	Grunderwerbsteuer	3,5% – 6,5%	3,5%: Beieren 5,0%: Baden-Württemberg, Nedersaksen, Rijnland-Palts, Saksen-Anhalt, Thüringen 5,5%: Bremen, Hamburg, Saksen 6,0%: Berlijn, Hessen, Mecklenburg-Voor-Pommeren 6,5%: Brandenburg, Noordrijn-Westfalen, Saarland, Sleeswijk-Holstein
Frankrijk	Droits de mutation	5,09% – 6,92% (0,715% + 20% btw bij nieuwbouw)	Per departement, hoogst in Ile-de-France.
Denemarken	Tinglysningssafgift	0,6% + ~€250 (25% btw bij nieuwbouw)	Vast + opslag
Engeland	SDLT	~ 4,9% (20% btw bij nieuwbouw)	Staffels: 0% tot £150.000, 2% £150.000 - £250.000, 5% £250.001+
Spanje	ITP	"6% – 13% (21% btw bij nieuwbouw)	Per autonome regio, bij progressieve systemen is het laagste percentage tussen haakjes weergegeven: 6,0%: Madrid, Navarra, Ceuta en Melilla 6,5%: Canarische Eilanden 7,0%: Andalusië, Rioja, Baskenland 8,0%: Galicië, Murcia 9,0%: Cantabrië, Castilië-La Mancha, Valencia 10,0%: Aragon (8%), Asturië (8%), Castilië en León (8%) 11,0%: Extremadura (8%); 13,0%: Balearen (8%), Catalonië (10%)
Italië	Registratiebelasting	4% + €200 (22% btw bij nieuwbouw)	Vast
Zweden	Stamp duty	4,25%	Vast
Polen	PCC	2% (23% btw bij nieuwbouw)	Vast

Figuur 2 Internationale vergelijking tarieven overdrachtsbelasting (bron: Dynamis)¹

1 Dynamis: [Overdrachtsbelasting in Europa: hoe duur is Nederland écht? | - Dynamis](#)

Afsluiting

Land	Rechtsgrondslag en officiële bron	Tarief / cap	Drempel	Rekenmethode
Nederland	Wet Vpb 1969 art. 15b; Besluit Earningsstrippingmaatregel 2025; Belastingdienst	24,5%; historisch 30% (2019-2021) en 20% (2022-2024)	€ 1.000.000 of 24,5% van de gecorrigeerde winst; aftrekbepierking grijpt aan als het saldo aan rente beide grenzen overschrijdt	Saldo betaalde/ontvangen rente aftrekbaar tot het hoogste van € 1 mln of 24,5% gecorrigeerde winst; niet-aftrekbare rente schuift door
Duitsland	EStG § 4h en KStG § 8a; BMF-Schreiben 24-03-2025 inzake Zinsschranke	30% van verrekenbaar EBITDA boven renteopbrengsten	Freigrenze € 3 mln	Zinsaufwendungen aftrekbaar tot hoogte van Zinserträge, daarboven tot 30% verrechenbares EBITDA; interest- en EBITDA-carryforwards bestaan
Frankrijk	CGI art. 212 bis; BOFiP BOI-IS-BASE-35-40 en deelbois over droit commun, sous-capitalisation en carryforwards	Normaal: hoogste van € 3 mln of 30% EBITDA fiscal; bij sous-capitalisation geldt mede een € 1 mln / 10% EBITDA-plafond voor een deel van de netto financieringslasten	€ 3 mln algemene safe harbour; strengere sub-cap bij onderkapitalisatie	Netto financiële lasten; fiscale EBITDA; carryforward van niet-aftrekbare lasten en ongebruikte capaciteit
Verenigd Koninkrijk	TIOPA 2010 Part 10 en Schedule 7A; HMRC CIR guidance/manual; 2026 admin-wijzigingen via Finance Act 2026 en SI 2026/352	Fixed ratio: 30% tax-EBITDA; alternatief group ratio method	£ 2 mln de minimis per 12 maanden	Interest allowance is de laagste van 30% van UK tax-EBITDA of worldwide net interest expense; group ratio mogelijk; ongebruikte allowance tot 5 jaar carryforward
Italië	TUIR art. 96; D.Lgs. 142/2018 (ATAD-implementatie); officiële documentatie Finanze wijst op verdere 2026-wijziging voor bepaalde sectoren	Algemeen regime: aftrek na saldering met renteopbrengsten, vervolgens tot 30% ROL	Geen afzonderlijke algemene €-drempel zichtbaar in de geraadpleegde officiële tekst van art. 96 voor het algemene regime; de limiet werkt via interest income + 30% ROL	Eerst verrekening met huidige en meegetrokken renteopbrengsten; daarna 30% ROL; carryforward-mechanismen bestaan, maar de sectorale details verschillen
Spanje	Ley 27/2014 art. 16 LIS; BOE-geconsolideerde tekst en latere wijzigingswetten 11/2020, 5/2022 en 13/2023	30% van beneficio operativo; extra 30%-test voor acquisitiefinanciering	€ 1 mln altijd aftrekbaar; ongebruikte capaciteit 5 jaar forward	Netto financiële lasten; operating profit; ongebruikte lasten onbeperkt forward; ongebruikte capaciteit 5 jaar; fiscale groepstoepassing op groepsniveau
België	CIR 92 art. 198/1 e.v. via officiële eJustice/ELI-databank; FOD Financiën formulier 275 CDI bevestigt overdracht van groepslimiet onder art. 198/1 §§ 3-5	In secundaire Belgische uitleg: hoogste van € 3 mln of 30% fiscale EBITDA; officiële open bronuittreksels waren voor de wettekst beperkt machine-uitleesbaar	€ 3 mln, maar op Belgisch-groepsniveau te alloceren/over te dragen via conventie	“Exceeding borrowing costs”; ongebruikte/overdraagbare limiet binnen Belgische groep via convention de déduction d'intérêts (275 CDI)
Oostenrijk	KStG 1988 § 12a; KStR 2013 / Findok; ingevoerd via Steuerreformgesetz 2020	30% van steuerliches EBITDA	€ 3 mln Freibetrag per veranlagingsperiode	Zinsüberhang slechts aftrekbaar tot 30% steuerliches EBITDA; gelijktijdig uitleg in KStR over zinsbegrip en berekening
Zweden	Inkomstskattelag (hoofdstuk 24) via Riksdag; Skatteverket guidance over EBITDA- en vereenvoudigingsregel	30% van het avdragsunderlag onder EBITDA-regel; alternatief vereenvoudigingsregel	SEK 5 mln onder de vereenvoudigingsregel; groepsbreed als ondernemingen in intressege­mens­chap zitten	Keuze tussen EBITDA-regel en förenklingsregeln; negatieve nettorenteaf­trek beperkt tot 30% of tot max. SEK 5 mln simplificatie
Denemarken	Selskabsskatteloven §§ 11, 11 B, 11 C; Skattestyrelsen Den juridiske vejledning; ATAD-implementatie via Lov nr. 1726/2018	EBITDA-regel: 30%; maar Denemarken houdt daarnaast aparte thin-cap- en asset/renteloft-tests in stand	EBITDA-regel: DKK 22.313.400; asset/renteloft kent daarnaast een eigen basisbedrag (in guidance: DKK 21,3 mln)	Regels werken cumulatief: eerst thin cap / renteloft, daarna EBITDA-regel; § 11 C geldt dus niet als zelfstandig enkelvoudig ATAD-model

Figuur 3 Renteaftrekbepierking voor Nederland en andere Europese landen