



Wetsvoorstel vrijstelling overdrachtsbelasting starters

NVM Juridische Dienst

Nadat diverse media in augustus al berichtten over de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters presenteerde het kabinet op Prinsjesdag het Belastingplan 2021. Het voorstel [Wet differentiatie overdrachtsbelasting](#) is onderdeel van dit plan. De vrijstelling van overdrachtsbelasting bij de aankoop van een woning door starters is één van de belangrijkste wijzigingen in het wetsvoorstel. Andere belangrijke onderdelen zijn de verhoging van het algemene WBR tarief van 6 naar 8 procent, de wijziging van artikel 13 WBR en de aanpassing van de voorwaarden waaronder de koper van een woning zaak gebruik kan maken van het verlaagde belastingtarief van 2 procent.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt kunnen vanaf 1 januari 2021 bij aankoop van een woning (en aanhorigheden bij die woning) gebruik maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting indien zij aan de volgende eisen voldoen:

1. De verkrijger is een natuurlijk persoon, meerderjarig maar jonger dan vijfendertig jaar, en
2. De verkrijger heeft nog niet eerder gebruik gemaakt van de vrijstelling, en
3. De verkrijger verklaart schriftelijk en voorafgaand aan de verkrijging dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken.

De wetgever heeft gekozen voor het gebruik van een objectief criterium, de leeftijd van de koper, om te bepalen of een natuurlijk persoon gebruik kan maken van de vrijstelling. Het is niet van belang of de verkrijger eigenaar van een woning is of is geweest. Hierdoor komen ook jonge doorstromers die reeds een woning in bezit hebben of hebben gehad in aanmerking voor deze regeling.

Indien sprake is van meerdere verkrijgers moet voor elke verkrijger afzonderlijk worden beoordeeld of deze in aanmerking komt voor de vrijstelling. Het volgende voorbeeld schetst zo'n situatie:

Een stel van 32 jaar en 37 jaar koopt een woning met een waarde van € 300.000, waarbij zij ieder een onverdeelde helft verkrijgen. Beiden verklaren daarbij beiden duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk dat zij deze woning anders dan



Wetsvoorstel vrijstelling overdrachtsbelasting starters

NVM Juridische Dienst

tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Aanvullend verklaart de verkrijger van 32 jaar dat hij nooit eerder de vrijstelling heeft toegepast. In deze situatie is de verkrijging met een waarde van € 150.000 door de persoon met een leeftijd van 32 jaar vrijgesteld van overdrachtsbelasting en betaalt de verkrijger met een leeftijd van 37 jaar 2% over € 150.000 (€ 3.000).”¹

In de praktijk komt het er op neer dat een koper die aan de voorgaande vereisten voldoet en gebruik wenst te maken van de vrijstelling voorafgaand aan de eigendomsoverdracht bij de notaris schriftelijk dient te verklaren dat hij de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Aanhorigheden

Aanhorigheden kunnen delen in het verlaagde tarief, mits deze gelijktijdig met de woning worden verkregen, en op de woning het verlaagde tarief van toepassing is. Later verkregen aanhorigheden vallen onder het algemene tarief van 8 procent.

Vereisten gebruik verlaagde WBR-tarief van 2 procent

Aan het gebruik van het 2 procent tarief worden een aantal eisen gesteld, zo is vereist dat de verkrijger:

1. Een natuurlijk persoon is, en
2. De verkrijger de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken, en
3. De verkrijger verklaart schriftelijk en voorafgaand aan de verkrijging dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Als gevolg hiervan kan een natuurlijk persoon die een woning verkrijgt anders dan voor zelfbewoning (maar bijvoorbeeld voor de huisvesting van zijn of haar kinderen, of om te verhuren) vanaf 1 januari 2021 geen gebruik kan maken van het verlaagde tarief van twee procent. De verkrijger is in deze gevallen 8 procent overdrachtsbelasting verschuldigd.

Verhoging overdrachtsbelasting

Het algemene WBR-tarief wordt per 1 januari 2021 verhoogd van 6 naar 8 procent. Het algemene tarief is van toepassing op de verkrijging van alle onroerende zaken die geen woning zijn, ongeacht of koper een rechtspersoon of natuurlijk persoon is. Het algemene tarief is tevens van toepassing op de verkrijging van woningen door rechtspersonen en door natuurlijke personen die



Wetsvoorstel vrijstelling overdrachtsbelasting starters

NVM Juridische Dienst

de woning niet als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Wijziging art. 13 WBR

Artikel 13 WBR wordt gewijzigd om te voorkomen dat een partij die een woning koopt om deze niet, of slechts tijdelijk, als hoofdverblijf te gebruiken kan profiteren van de vrijstelling overdrachtsbelasting bij een doorverkoop binnen zes maanden. Leidend is in dit geval niet de maatstaf van heffing, maar de belasting die bij de eerdere verkrijging was verschuldigd in mindering wordt gebracht. Deze situatie wordt geïllustreerd in het volgende voorbeeld:

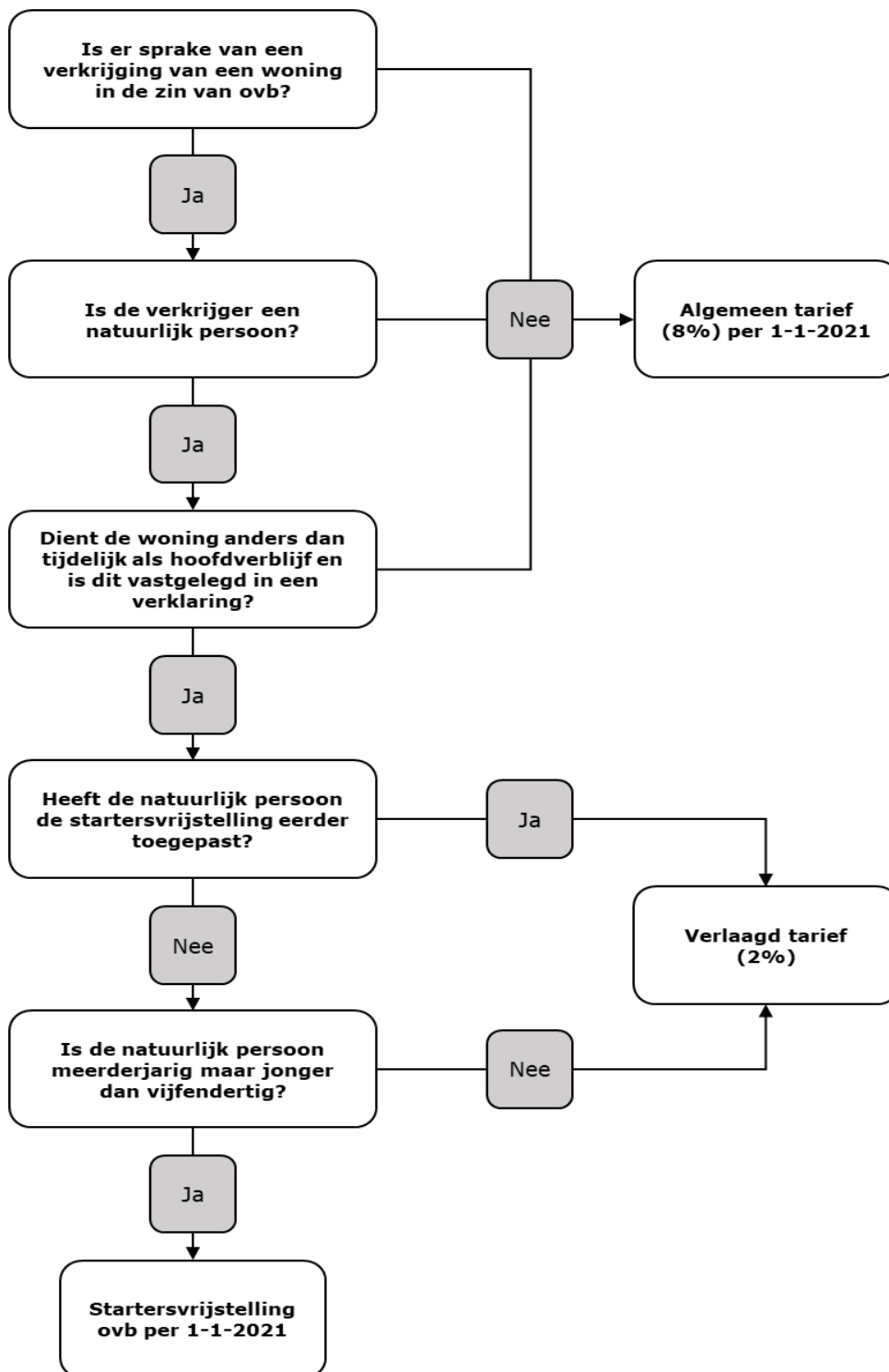
Niet-starter B verkrijgt een woning voor € 350.000 en betaalt hier 2% overdrachtsbelasting over (2% van € 350.000 is € 7.000). B gaat heel kort in de woning wonen, maar draagt de woning wegens onvoorziene omstandigheden binnen zes maanden over aan K voor € 360.000. K geeft geen verklaring af dat hij de woning niet of tijdelijk als hoofdverblijf zal gaan gebruiken en komt daardoor niet in aanmerking voor de vrijstelling of het verlaagde tarief van 2%. K is daardoor in beginsel € 28.800 verschuldigd (8% van € 360.000). Op grond van artikel 13, eerste lid, WBR kan K echter de maatstaf van heffing verminderen met de waarde waarover reeds overdrachtsbelasting is betaald (€ 350.000). Hierdoor zou K uiteindelijk zonder het toegevoegde vierde lid slechts 8% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over € 10.000 (€ 360.000 minus € 350.000). Dit is € 800. Het belastingvoordeel voor K bedraagt door het kortstondig bewonen van de woning door B € 28.000. Het nieuwe artikel 13, vierde lid, WBR bewerkstelligt dat het voordeel niet hoger kan zijn dan het bedrag dat ter zake van de vorige verkrijging verschuldigd was tegen het 2%-tarief. K kan daarom slechts een vermindering toepassen van € 7.000 en is € 21.800 verschuldigd (8% van € 360.000 minus € 7.000)



Wetsvoorstel vrijstelling overdrachtsbelasting starters

NVM Juridische Dienst

Onderstaand stroomschema¹ geeft een beter beeld van de situatie per 1 januari 2021:





Wetsvoorstel vrijstelling overdrachtsbelasting starters

NVM Juridische Dienst

Conclusie

Voor wie geldt de vrijstelling overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning?

De vrijstelling overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning (en aanhorigheden) geldt voor natuurlijke personen jonger dan 35 jaar die niet eerder gebruik gemaakt hebben gemaakt van de vrijstellingsregeling indien zij voor de eigendomsoverdracht schriftelijk bevestigen dat zij de woning als hoofdverblijf zullen gebruiken. Ook personen die aan bovenstaande vereisten voldoen maar al wel een woning in eigendom hebben of hebben gehad komen in aanmerking voor de vrijstelling.

Voor wie geldt het verlaagde tarief van twee procent?

Het verlaagde tarief geldt voor de aankoop van een woning door natuurlijke personen die ouder zijn dan 35 jaar of al gebruik gemaakt hebben van de vrijstellingsregeling. Vereist is dat deze personen zelf in de woning gaan wonen en dit voorafgaan aan de eigendomsoverdracht schriftelijk bevestigen.

Voor wie geldt het standaard tarief van acht procent?

Het standaard tarief van acht procent is van toepassing op de verkrijging van onroerende zaken die geen woning zijn en op de verkrijging van woningen door een rechtspersoon of een natuurlijk persoon die de woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Datum eigendomsoverdracht leidend.

Niet het moment van de totstandkoming van de koopovereenkomst, maar het moment van verkrijging is van belang voor de vraag of gebruik gemaakt kan worden van de vrijstelling. Dit betekent dat de koopovereenkomsten die voor 2021 zijn gesloten maar waarbij de eigendomsoverdracht op of na 1 januari 2021 plaatsvindt onder de nieuwe regels vallen.

Implementatie wetsvoorstel

De Wet differentiatie overdrachtsbelasting is op dit moment nog een wetsvoorstel. Het voorstel wordt binnenkort in de Tweede Kamer behandeld. Hoewel de verwachting is dat het voorstel zal worden aangenomen is er geen garantie dat het niet op bepaalde punten wordt aangepast. De NVM houdt u via het ledenportaal en de NVM-update op de hoogte van verdere ontwikkelingen.

¹ MvT Wet differentiatie overdrachtsbelasting,
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/09/15/memorie-van-toelichting-wet-differentiatie-overdrachtsbelasting>