

Tarief overdrachtsbelasting

De verkrijger van onroerend goed is overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief van deze belasting wordt per 1 januari 2021 verhoogd van 6% naar 8%. Tegelijkertijd wordt het tarief van 2% voor de verkrijging van woningen gehandhaafd, maar wel beperkt. Daarnaast wordt voor starters op de woningmarkt een vrijstelling (een tarief van 0%) ingevoerd, mits de woningwaarde niet meer bedraagt dan € 400.000.

De wijzigingen van het tarief kunnen uiteraard aanleiding zijn om voorgenomen transacties met vastgoed naar voren te halen of juist uit te stellen. Daarnaast kunnen de wijzigingen aanleiding zijn om vastgoedportefeuilles anders te structureren.

Aanpassing 2%-tarief

Het tarief van 2% is sinds 15 juni 2011 van toepassing op de verkrijging van een woning. Wat precies valt onder het begrip woning werken wij in deze notitie niet verder uit.

Met ingang van 1 januari 2021 geldt dit tarief alleen nog indien:

- de woning wordt verkregen door een **natuurlijk persoon**;
- die de woning na de verkrijging, anders dan tijdelijk, gaat gebruiken als **hoofdverblijf**.

Dit betekent dat de verkrijging van woningen door een belegger wordt belast tegen het tarief van 8%.

Ook de verkrijging van een vakantiewoning kan niet langer tegen het tarief van 2%. Doordat deze woning niet het hoofdverblijf wordt van de verkrijger is 8% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het tarief van 2% is ook niet meer van toepassing op de verkrijging van:

- alleen de economische eigendom van een woning;
- aandelen in een onroerende zaak lichaam.

Hoofdverblijf

Met hoofdverblijf wordt bedoeld het duurzaam eigen gebruik van een woning. Het gaat om waar iemand zijn of haar centrale levensplaats heeft; het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen.

Als de onroerende zaak voor 90% of meer is bestemd als hoofdverblijf mag op de verkrijging van de hele zaak het verlaagde tarief worden toegepast.

Splitsbaar onroerend goed dat deels als woning wordt gebruikt, wordt voor het als hoofdverblijf gebruikte deel belast tegen het tarief van 2%.

Aanhorigheden

Het tarief van 2% mag worden toegepast op aanhorigheden bij de woning, mits deze aanhorigheden gelijktijdig met de woning worden verkregen. Bij latere verkrijging van een aanhorigheid is 8% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Startersvrijstelling (0%)

De startersvrijstelling in het kader van overdrachtsbelasting is met ingang van 1 januari 2021 (tot 1 januari 2026) van toepassing op de verkrijging van een woning:

- door een natuurlijk persoon, die 18 jaar of ouder, maar nog geen 35 jaar is;
- die de vrijstelling niet eerder heeft toegepast (*niet vereist is dat het gaat om de eerste verkrijging van een woning*);
- de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Met ingang van **1 april 2021** geldt deze vrijstelling niet voor de verkrijging van woningen met een waarde van meer dan € 400.000 (woningwaardegrens). Beslissend is de waarde van de woning (inclusief de aanhorigheden), niet de waarde van de verkrijging.

LET OP: aan het gebruik van de vrijstelling zit gekoppeld de verplichting om aangifte overdrachtsbelasting te doen (deze verplichting geldt overigens ten aanzien van alle vrijstellingen in de overdrachtsbelasting).

De verkrijger moet de Belastingdienst binnen één maand na de verkrijging vragen om de uitreiking van een aangiftebiljet overdrachtsbelasting. In verreweg de meeste gevallen zal dit echter als onderdeel van een notariële akte worden afgewikkeld.

Beoordeling

Of wordt voldaan aan de voorwaarden voor het tarief van 2%, dan wel de vrijstelling, wordt beoordeeld op het moment waarop de woning wordt verkregen. Dat is meestal het moment waarop de notariële leveringsakte passeert (door de eis dat de juridische eigendom moet worden verkregen, is de ondertekening van de koopovereenkomst geen relevant moment).

De verkrijger moet op dat moment duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk verklaren dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

De Belastingdienst beoordeelt achteraf of de verkrijger de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. Daarbij zal, onder andere, worden gekeken naar de inschrijving van de verkrijger in de Basisregistratie Personen, het voor de inkomstenbelasting aanmerken van de woning als eigen woning, etc.

Wanneer achteraf blijkt dat niet aan de voorwaarden is voldaan, legt de Belastingdienst aan de verkrijger een naheffingsaanslag overdrachtsbelasting op. Dit zal achterwege blijven, indien de verkrijger aannemelijk maakt dat sprake is van onverwachte omstandigheden.

Per verkrijger

De toepassing van de vrijstelling wordt beoordeeld per verkrijger (dit geldt niet voor de woningwaardegrens). Wanneer een woning door twee verkrijgers wordt verkregen, kan de vrijstelling op de ene verkrijger wel en op de andere niet van toepassing zijn.

Opvolgende verkrijgingen

De overdrachtsbelasting kent een regeling ter voorkoming van dubbele heffing bij opvolgende verkrijgingen binnen 6 maanden. Die regeling houdt in dat de heffingsmaatstaf wordt verminderd met het bedrag waarover eerder overdrachtsbelasting is geheven.

Voorbeeld 1

A verkrijgt begin 2020 een pand voor € 350.000 en betaalt € 21.000 aan overdrachtsbelasting (6%).

*Binnen 6 maanden verkoopt A het pand voor € 360.000 aan B. B betaalt aan overdrachtsbelasting: $6\% * (\text{€ } 360.000 - / - \text{€ } 350.000) = \text{€ } 600$.*

Deze samenloopregeling is niet van toepassing wanneer een woning met toepassing van de startersvrijstelling (0%) is verkregen.

Wanneer de woning met toepassing van het tarief van 2% is verkregen, wordt in plaats van de vermindering van de heffingsmaatstaf een belastingvermindering gegeven.

Voorbeeld 2

*A verkrijgt de woning begin 2021 en betaalt aan overdrachtsbelasting: $2\% * \text{€ } 350.000 = \text{€ } 7.000$.*

*Bij de opvolgende verkrijging door B, die de woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken, binnen 6 maanden, is B aan overdrachtsbelasting verschuldigd: $8\% * \text{€ } 360.000 = \text{€ } 28.800$. Daarop komt de bij de eerdere verkrijging door A betaalde overdrachtsbelasting in mindering, waardoor B per saldo betaalt: $\text{€ } 28.800 - / - \text{€ } 7.000 = \text{€ } 21.800$.*

Deze notitie is bedoeld om een regeling in grote lijnen uiteen te zetten. Met het oog op de leesbaarheid zijn zaken daarom vereenvoudigd weergegeven. VWG is daarom niet aansprakelijk voor de gevolgen van handelingen die naar aanleiding van deze notitie wel of niet zijn uitgevoerd.