

# Wijzigingen in de **overdrachtsbelasting** per 1 januari 2021



*Rob Timmermans MFP*



## Onderwerpen

- Het begrip 'woning' in de Wbr vóór en vanaf 2021
- Tarieven en voorwaarden
- Vrijstellingen van overdrachtsbelasting
- De startersvrijstelling
- Vragen- en antwoorden overdrachtsbelasting, belastingdienst (maart 2021)
- Wijzigingen in de verrekenmethodiek binnen de doorlevertermijn
- Anti-misbruikregelingen



## Het begrip 'woning' in de Wbr vóór en vanaf 2021

- Tot 2021: géén definitie van het begrip 'woning' in de WBR
- Afbakeningsvraagstuk 'woning' of 'géén woning' uit jurisprudentie

Tót 2021 relevantie: tarief **2%** of **6%** overdrachtsbelasting

Belangrijke elementen in de jurisprudentie:

- *Wat was het oorspronkelijke idee van de onroerende zaak toen deze is gebouwd?*
- *Welke bestemming heeft het gebouw volgens het bestemmingsplan? (volgens de Hoge Raad niet doorslaggevend)*
- *Is het gebouw (met beperkte aanpassingen) eenvoudig weer als woning te gebruiken?*
- *Is het gebouw naar aard bestemd voor bewoning op datum overdracht?*



## Tarieven en voorwaarden

Tarieven vanaf 2021 in de WBR

- **2%**: de 'eigen woning'
- **8%**: de 'niet-eigen woning'

De 'eigen woning': hoofdverblijf / sociale en economische binding

*Het afbakeningsvraagstuk (woning/niet-woning) zal voor beleggers hierdoor géén fiscaal belang meer hebben!*

Art. 14 lid 1 en 2 WBR

Art. 15 lid 1 p WBR

## 2% tarief

- De verkrijger is een natuurlijk persoon
- De woning wordt anders dan tijdelijk gebruikt als hoofdverblijf

*Aanhorigheden* vallen uitsluitend onder het verlaagde tarief, wanneer zij gelijktijdig met de 'eigen woning' (in het 2%-tarief) worden verkregen.

**2%-tarief** tevens voor:

- Lidmaatschap coöperatieve woonvereniging
- *Wooncoöperaties onder voorwaarden*
- Gebouw waarvan ten minste 90% bestemd is voor bewoning (*anders deel 8%*)



## 8% tarief

- Verkrijger is géén natuurlijke persoon
- De woning dient als beleggingsobject
- De woning wordt alleen *tijdelijk* als hoofdverblijf gebruikt
- Tweede woning / recreatiewoning

**8%-tarief** tevens voor:

- Verkrijging **economisch eigendom** (indien niet tevens juridische levering)



## Voorbeeld

Frans koopt voor zijn dochter, die in Leiden gaat studeren, een appartement voor € 250.000.

- Omdat Frans de woning niet zelf gaat bewonen valt deze verkrijging per 1 januari 2021 onder het 8%-tarief. Hij is dus **€ 20.000** overdrachtsbelasting verschuldigd.
- Had de overdracht plaatsgevonden vóór 1 januari 2021, dan was hij 2% overdrachtsbelasting verschuldigd geweest (€ 5.000).

**Verschil € 15.000!**



## Vrijstellingen van overdrachtsbelasting

- Verkrijging krachtens boedelmenging, erfrecht of verjaring
- Verkrijging krachtens verdeling van de huwelijksgemeenschap of nalatenschap
- Verkrijging krachtens natrekking
- Indien omzetbelasting is verschuldigd
- Krachtens verdeling van een gemeenschap bij gerechtigdheid binnen 40%/60% verhouding door gezamenlijke verkrijging
- NIEUW: de **startersvrijstelling**

Art. 3 lid 1 WBR

Art. 15 lid 1 g en p WBR



## De startersvrijstelling

Vrijstelling vanaf 1 januari 2021 voor (jonge) starters **en doorstromers**.

### Criteria

1. De verkrijger is een natuurlijk persoon tussen de 18 en 35 jaar;
2. De woning wordt anders dan tijdelijk gebruikt als hoofdverblijf; en
3. De startersvrijstelling is niet eerder gebruikt.
4. Vanaf 1 april 2021 maximale koopsom € 400.000\*

Het moment van de verkrijging: moment van **aktepassering** bij de notaris.

*\*Indien de WEV (marktwaarde) hoger is dan de koopsom, dan wordt uitgegaan van deze getaxeerde waarde.*



## Aandachtspunten startersvrijstelling

- Beoordeling leeftijdsgrenzen voor toepassing vrijstelling **per verkrijger**
- Een verkrijger kan slechts éénmaal gebruik maken van de vrijstelling
- Gebruikmaking van de vrijstelling is een (eigen) keuze!
- Per 1 april 2021 geldt de woningwaardegrens over de waarde van de **gehele** woning en niet slechts over het deel van de verkrijger.



## Voorbeeld startersvrijstelling (1)

- Otto (29) en Nienke (37) kopen een woning in de verhouding 70%/30%.
- De woning wordt voor € 300.000 geleverd op 2 juni 2021.
- Ze verklaren de woning te gaan gebruiken als hoofdverblijf en willen gebruikmaken van de startersvrijstelling.
- Otto voldoet aan de voorwaarden om gebruik te maken van de startersvrijstelling. Hij verwerft  $70\% \times € 300.000 = € 210.000$ .
- Nienke verwerft  $30\% \times € 300.000 = € 90.000$ . Zij voldoet niet aan de leeftijdseis.
- Er is nu overdrachtsbelasting verschuldigd over € 90.000, dus **€ 1.800**



## Voorbeeld startersvrijstelling (2)

- Esther (30) verkrijgt op 10 januari 2021 een woning krachtens erfrecht. De waarde van de woning bedraagt € 300.000.
- Op 30 juli 2021 verkoopt Esther de woning en koopt diezelfde dag een nieuwe woning voor € 350.000.
- Ze verklaart dat ze de woning gaat gebruiken als hoofdbewoning en doet een beroep op de startersvrijstelling.
- Esther voldoet aan alle voorwaarden.
- De verkrijging krachtens erfrecht was vrijgesteld van overdrachtsbelasting, maar ze heeft niet eerder gebruik gemaakt van de *startersvrijstelling*.
- Esther is daarom géén overdrachtsbelasting verschuldigd.



## Voorbeeld startersvrijstelling (3)

- Judith (32) en Mark (37) kopen 50%/50% een woning voor € 425.000.
- De woning wordt geleverd op 12 mei 2021.
- Ze verklaren de woning te gebruiken als hoofdverblijf.
- Judith doet een beroep op de startersvrijstelling.
  
- Ondanks dat Judith voldoet aan alle voorwaarden en zij zelf verwerft voor 'slechts' € 250.000 geldt voor haar *niet* de startersvrijstelling
- De totale woningwaarde bedraagt immers méér dan € 400.000.
- De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt daarom € 10.000.



## De startersvrijstelling gebruiken is een vrije keuze

- Mieke (24) en John (26) zijn starters. Ze kopen een woning van Bert voor € 250.000. Bert heeft deze woning 5 maanden geleden gekocht voor € 240.000 en destijds 2% overdrachtsbelasting betaald.

### Optie 1

Gebruikmaken van de startersvrijstelling, dan géén overdrachtsbelasting verschuldigd

### Optie 2

Overdrachtsbelasting betalen (€ 200) en de vrijstelling 'bewaren' voor een volgende aankoop



## De startersvrijstelling kan ook ongunstig uitpakken!

- Berend is belegger. Hij koopt een 'opknap'-woning voor € 300.000 en betaalt 8% overdrachtsbelasting.
- Na 4 maanden zet hij de woning te koop. Berend wil de door hem betaalde overdrachtsbelasting zoveel mogelijk verrekenen met de nieuwe koper.

Aan wie zal Berend willen verkopen?

- A. Ans en Ton, die gebruik kunnen maken van de startersvrijstelling
- B. Johan en Els, die niet voldoen aan de leeftijdseis voor de startersvrijstelling, maar de woning wel zelf gaan bewonen



## Wat als de verkoper na levering nog even blijft wonen?

### *V&A belastingdienst*

*“Is de startersvrijstelling van toepassing als de levering (in verband met de woningwaardegrens) vóór 1 april 2021 plaatsvindt, maar de verkoper na de levering nog tijdelijk in de woning blijft wonen?”*

De verkrijger kan een beroep op de startersvrijstelling doen als de verkoper nog voor een **korte periode van één maand** in de woning blijft wonen. Na deze periode moet de verkrijger onmiddellijk de beschikking krijgen over de woning en de woning als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Als de verkoper langer dan één maand in de woning blijft wonen, kan op voorhand geen zekerheid worden gegeven over de fiscale gevolgen.”

Dit zal ook van toepassing zijn voor het ‘lage tarief’ ná 1 april 2021.





## Gevolg bij gedeeltelijke verhuur van de woning

### *V&A belastingdienst*

*“A verkrijgt een woning waarvan hij een deel zal gebruiken om er zelf te gaan wonen en een deel zal verhuren aan een derde. Kan A een beroep doen op de startersvrijstelling of het 2%-tarief?”*

“Hierbij wordt gekeken naar het deel van de woning dat als hoofdverblijf wordt gebruikt: alleen voor dit deel kan de startersvrijstelling of het 2%-tarief van toepassing zijn en voor het andere deel geldt het 8%-tarief.

Als de woning voor **90% of meer** zelf bewoond gaat worden, dan mag de startersvrijstelling of het 2%-tarief worden toegepast op de volledige verkrijging.”



## Wijzigingen verrekenmethodiek binnen doorlevertermijn

*“In geval van verkrijging **binnen zes maanden** na een vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander wordt de **waarde** verminderd met het bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd: hetzij overdrachtsbelasting welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, hetzij omzetbelasting welke in het geheel niet op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 in aftrek kon worden gebracht.”*

*maar...*

Art. 13 lid 1 WBR



## Wijzigingen verrekenmethodiek binnen doorlevertermijn

*“In geval van verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander waarbij ter zake van de vorige verkrijging het tarief, genoemd in artikel 14 lid 2 is toegepast (noot: 2%), wordt, **in afwijking van lid 1**, het bedrag aan belasting **verminderd met het bedrag aan belasting dat ter zake van die vorige verkrijging was verschuldigd** en welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting. Het verminderde bedrag aan belasting is niet lager dan nihil.”*

NIEUW! Art. 13 lid 4 WBR



## Voorbeeld verrekening overdrachtsbelasting (1)

- Ton (36) koopt een woning voor € 350.000 en betaalt 2% overdrachtsbelasting (€ 7.000).
- Wegens onvoorziene omstandigheden draagt Ton de woning binnen 6 maanden over aan Mieke voor € 360.000.
- Mieke gaat de woning niet gebruiken als hoofdbewoning en is dus 8% overdrachtsbelasting verschuldigd.

*Op grond van art. 13 lid 1 WBR zou overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over het waardeverschil, dus 8% over € 10.000 = € 800.*

*Echter, op grond van art. 13 lid 4 WBR geldt dat de overdrachtsbelasting slechts met de betaalde € 7.000 kan worden verminderd.*

Verschuldigde overdrachtsbelasting:  $8\% \times € 360.000 - € 7.000 = € 21.800$



## Voorbeeld verrekening overdrachtsbelasting (2)

- Tim (32) koopt op 2 maart 2021 een woning voor € 250.000.
- Hij maakt gebruik van de startersvrijstelling.
- Vanwege emigratie verkoopt hij deze woning op 17 juli 2021 aan Trudy (40) voor € 270.000. Zij gaat de woning als hoofdverblijf bewonen.

*Trudy kan nu géén (niet betaalde) overdrachtsbelasting verrekenen, ondanks dat de levering binnen 6 maanden na de vorige overdracht plaatsvond.\*  
Als Trudy de woning zelf gaat gebruiken als hoofdbewoning dan is zij aan overdrachtsbelasting € 5.400 verschuldigd.*

*\*Het niet kunnen verrekenen komt hier door de toepassing van art. 13 lid 1 Wbr.*



## Misbruik startersvrijstelling / lage tarief

### Voorbeelden misbruik

- Ondanks verklaring van de verkrijger is de startersvrijstelling eerder gebruikt
- Ondanks verklaring van de verkrijger wordt de woning niet 'anders dan tijdelijk' als hoofdverblijf bewoond
- De woningwaardegrens wordt 'omzeild' (€ 400.000 vanaf 1 april 2021)
- Het bloot eigendom is afgesplitst van het overgedragen recht op de woning en wordt binnen 12 maanden aan dezelfde verkrijger alsnog geleverd

Gevolg misbruik: **naheffingsaanslag**, vermeerderd met belastingrente en eventueel met een bestuurlijke boete (tot maximaal 100% van de aanslag).



# Anti-misbruikregelingen

## Indicaties gebruik van de woning als hoofdverblijf

- Inschrijving verkrijger(s) in BRP
- Aanmerken woning als eigen woning in aangifte IB
- Aangaan geldlening door verkrijger(s)

## Reden tot (extra) onderzoek

- Meerdere schriftelijke verklaringen door dezelfde verkrijger binnen enkele maanden

Wordt de woning na verkrijging ten minste **een half jaar** daadwerkelijk als hoofdverblijf bewoond dan is in beginsel het 2%-tarief/startersvrijstelling van toepassing!

*V&A Belastingdienst: Er geldt geen strikte minimumperiode voor het gebruik als hoofdverblijf.  
Vuistregel: een termijn van **zes maanden**, tenzij er sprake is van onvoorziene omstandigheden.*



## Anti-misbruikregelingen

- Na **12 maanden** wordt beoordeeld of voldaan is aan de voorwaarde dat de woning anders dan tijdelijk wordt bewoond\*

**Géén misbruik, indien (onvoorziene) gebeurtenis, zoals:**

- Duurzaam verloren gaan van de woning, overlijden verkrijger, echtscheiding verkrijger(s), aanvaarding of verlies baan of emigratie
- Grote verbouwing (die langer dan 12 maanden duurt)

Indien aannemelijk, dan géén correctie op vrijstelling/verlaagd tarief!

\* (Kadaster: 60% woont na één maand, 96% woont na 6 maanden in de verkregen woning)

Art. 15a lid 2 WBR



## Voorbeeld (anti-)misbruik (1)

- Bert (43) verkrijgt een woning voor € 300.000 en maakt aanspraak op het verlaagde tarief van 2%
- Hij vult de schriftelijke verklaring in en de notaris draagt € 6.000 af
- Bij controle kan Bert niet aannemelijk maken dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken
- Aan Bert wordt een naheffingsaanslag opgelegd van € 18.000 (verschil tussen 2% en 8%), vermeerderd met belastingrente
- Eventueel kan een bestuurlijke boete (*max. 100%*) worden opgelegd



## Voorbeeld (anti-)misbruik (2)

- Donnie (34) heeft een woning gekocht voor € 420.000, waarvan € 20.000 roerende goederen. De overdracht vindt plaats op 20 mei 2021.
- Hij doet een beroep op de startersvrijstelling.
- De notaris heeft een onderzoeksplicht bij het vermoeden dat een prijsafsprake is gemaakt tussen partijen.
- Daarom zal de notaris een waardeverklaring c.q. taxatierapport van de woning en de lijst van goederen willen zien.
- De notaris hoeft de dienst niet te weigeren, maar moet wel **2%** overdrachtsbelasting afdragen aan de belastingdienst.
- Donnie kan later bezwaar indienen bij de belastingdienst tegen de aanslag.



## Voorbeeld (anti-)misbruik (3)

- Irene (32) verkrijgt op 10 april 2021 het recht van vruchtgebruik op een woning, met waarde € 375.000.
- Ze doet een beroep op de vrijstelling van de overdrachtsbelasting.
- De woning heeft een marktwaarde van € 550.000.
- Op 27 december 2021 verkrijgt zij alsnog het bloot eigendom op die woning voor € 175.000.
- Hierdoor wordt ze vol eigenaar van de woning.
- Irene krijgt nu alsnog een (na)heffing van 2% over € 550.000 = € 11.000.

Art. 9 lid 7 WBR



# Uitsmijter...

## V&A belastingdienst

*“A (32 jaar) verkrijgt op 1 juni 2021 (datum notariële leveringsakte) een woning. A is gehuwd met B (33 jaar). Kan de startersvrijstelling worden benut, als de waarde van de woning € 400.000 of € 700.000 bedraagt? **Maakt het verschil of A en B gehuwd zijn in gemeenschap van goederen?**”*

*A kan beroep doen op de startersvrijstelling als de waarde van de woning niet meer bedraagt dan € 400.000 en aan de overige voorwaarden wordt voldaan. Als de waarde van de woning € 700.000 is, kan de startersvrijstelling niet worden toegepast, omdat de waarde van de woning dan meer bedraagt dan de woningwaardegrens. A kan in dat geval wel gebruikmaken van het 2%-tarief als aan de overige voorwaarden is voldaan. B is geen verkrijger van de woning. Verkrijger voor de overdrachtsbelasting is alleen degene die in de notariële leveringsakte als koper is genoemd.*

*Dat B in gemeenschap van goederen is gehuwd met A maakt dat niet anders.*

*De **boedelmenging** die gelijktijdig met de verkrijging door A plaatsvindt als de woning tot de huwelijksgoederengemeenschap gaat behoren, wordt voor de overdrachtsbelasting niet aangemerkt als een verkrijging door B.”*



Bedankt voor jouw deelname!



Rob Timmermans

