

Van : Gerton Rademaker en Hugo Bahlman
Inzake : Wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting
Datum : 16 september 2020

In het op Prinsjesdag gepresenteerde Belastingplan 2021 is onder meer het Wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting gepresenteerd. Dit wetsvoorstel voorziet vanaf 1 januari 2021 in een wijziging van de tarieven overdrachtsbelasting met als doel de positie van de starters op de woningmarkt ten opzichte van de beleggers te verbeteren.

Wij bespreken in deze notitie de hoofdlijnen van het wetsvoorstel. Wij behandelen de volgende onderwerpen.

1. De hoofdlijnen van het wetsvoorstel gedifferentieerde overdrachtsbelasting
2. Wijziging in de tegemoetkoming voor kort op elkaar volgende verkrijgingen
3. Schematisch overzicht gevolgen tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting

1. De hoofdlijnen van het wetsvoorstel gedifferentieerde overdrachtsbelasting

Het huidige algemene tarief is 6%. Voor woningen geldt op dit moment een tarief van 2%. Het wetsvoorstel geldt vanaf 1 januari 2021 en regelt een nadere differentiatie in de tarieven. Let wel, het wetsvoorstel kent geen overgangsrecht.

De hoofdlijnen van het wetsvoorstel zijn als volgt.

1. Voor starters op de woningmarkt wordt in artikel 15, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) voorgesteld om van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting te introduceren.

Om voor de vrijstelling in aanmerking te komen dient de verkrijger op het moment van de verkrijging te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkrijger is meerderjarig maar jonger dan 35 jaar;
- b. de verkrijger heeft de vrijstelling voor starters nog niet eerder gebruikt;
- c. de verkrijger gaat de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruiken.

De onder b. en c. genoemde voorwaarden zullen onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging door de verkrijger duidelijk, stellig en zonder voorbehoud tot uitdrukking moeten worden gebracht middels een schriftelijke verklaring.

2. Het verlaagde 2% tarief voor woningen blijft op grond van artikel 14, tweede lid, WBR gelden voor de verkrijging door natuurlijke personen die de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Om voor het 2%-tarief in aanmerking te komen zal de verkrijger onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging moeten verklaren dat de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruikt gaat worden.

3. Het algemene tarief wordt op grond van artikel 14, eerste lid, WBR verhoogd van 6% naar 8%. Het algemene tarief gaat gelden voor de volgende onroerende zaken:
 - a. niet-woningen;
 - b. woningen verkregen door niet-natuurlijke personen¹;
 - c. woningen verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken².

Bijkomende aspecten van het wetsvoorstel gedifferentieerde overdrachtsbelasting

In het wetsvoorstel worden onder meer de volgende (bijkomende) aspecten van de gedifferentieerde overdrachtsbelasting genoemd.

- De beoordeling van de voorwaarden voor de toepassing van de startersvrijstelling en het 2% tarief vindt plaats op het moment dat de woning wordt verkregen. In de situatie dat een notariële akte moet worden ingeschreven in het register, is dat het moment waarop de akte wordt opgemaakt.
- De startersvrijstelling en het 2% tarief wordt in beginsel niet teruggenomen indien de verkrijger door onvoorziene gebeurtenissen na de verkrijging uiteindelijk toch niet in de woning is gaan wonen³.
- De toepasselijkheid van de startersvrijstelling wordt per verkrijger beoordeeld⁴.
- Een verkrijger kan eenmalig gebruik maken van de startersvrijstelling. Jonge doorstromers die al wel vóór 1 januari 2021 eerder een woning hebben verkregen, kunnen de startersvrijstelling toepassen voor de verkrijging van de volgende woning als aan de overige voorwaarden wordt voldaan.
- Met het begrip “anders dan tijdelijk als hoofdverblijf” gaat het om een duurzaam eigen gebruik van de woning die de verkrijger overeenkomstig de bestemming als woning ter beschikking staat. Met dit begrip wordt aangesloten bij het begrip “anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan” in de eigenwoningregeling van artikel 3.111 eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet inkomstenbelasting 2001.

De inspecteur beoordeelt achteraf, maar binnen de gebruikelijke naheffingstermijnen, of de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken⁵.

¹ Zoals rechtspersonen (bijvoorbeeld woningcorporaties).

² Zoals de vakantiewoning, de pied-à-terre'sde woning die wordt verhuurd en de woning die ouders kopen voor hun kind.

³ Als voorbeelden worden genoemd het duurzaam verloren gaan van de woning, het overlijden van een verkrijger, echtscheiding van de verkrijgers, het aanvaarden van of het verlies van een baan of emigratie.

⁴ Er kan dus een verschillend belastingregime van toepassing zijn bij een stel dat samen een woning koopt en ieder een onverdeelde helft verkrijgt.

⁵ Bij natuurlijke personen die na de overdracht de woning minimaal een half jaar daadwerkelijk als hoofdverblijf hebben gebruikt, zal het 2%-tarief of de startersvrijstelling in beginsel van toepassing zijn.

- Het 2%-tarief en de startersvrijstelling is eveneens van toepassing op de tot de woning behorende aanhorigheden indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen.
- De economische eigendom van een woning of de verkrijging van aandelen in een onroerende zaakrechtspersoon vallen buiten het toepassingsbereik van de voorgestelde startersvrijstelling en het verlaagde tarief⁶.
- Om elke mogelijke discussie over het al dan niet doen van aangifte te voorkomen is in het wetsvoorstel de verplichting opgenomen tot het doen van aangifte in gevallen waarin ter zake van een verkrijging de vrijstelling wordt toegepast. Het betreft hier de toepassing van elke mogelijke vrijstelling van de overdrachtsbelasting (dus niet alleen de startersvrijstelling).

2. Wijziging in de tegemoetkoming voor kort op elkaar volgende verkrijgingen

Om cumulatie van overdrachtsbelasting bij kort op elkaar volgende verkrijgingen te voorkomen, is in artikel 13 WBR een tegemoetkoming opgenomen voor de situatie dat een onroerende zaak binnen een termijn van zes maanden enkele malen wordt verhandeld en steeds in andere handen komt. De heffingsgrondslag voor de tweede (of volgende) verkrijging wordt verminderd met het bedrag waarover de vorige verkrijger(s) overdrachtsbelasting dan wel niet-aftrekbare btw was (waren) verschuldigd. Voorwaarde is wel dat de overdrachtsbelasting niet in mindering is gekomen op de schenk- of erfbelasting en dat de eventueel verschuldigde btw in het geheel niet aftrekbaar is geweest.

In het voorgestelde artikel 13, vierde lid, WBR wordt de heffingsgrondslagvermindering vervangen door een belastingvermindering in de situatie dat bij de voorgaande verkrijging het verlaagde 2%-tarief voor woningen (van artikel 14, tweede lid, WBR) is toegepast waarbij de belastingvermindering niet lager is dan nihil.

Voorbeeld

Niet-starter B verkrijgt een woning voor € 350.000 en betaalt 2% overdrachtsbelasting over € 350.000 (verschuldigde overdrachtsbelasting: € 7.000). B draagt de woning binnen de termijn van zes maanden over aan K voor € 360.000. K is een vastgoedbelegger. De systematiek is dan als volgt.

- K is in beginsel 8% overdrachtsbelasting verschuldigd over € 360.000 (verschuldigde overdrachtsbelasting: € 28.800).
- Op grond van de bestaande tegemoetkoming zou K 8% overdrachtsbelasting zijn verschuldigd over $€ 360.000 - / - € 350.000 = € 10.000$ (verschuldigde overdrachtsbelasting: € 800).
- Het nieuwe artikel 13, lid 4, WBR bewerkstelligt dat K slechts een vermindering van € 7.000 kan toepassen en $€ 28.800 - / - € 7.000 = € 21.800$ aan overdrachtsbelasting is verschuldigd.

De tegemoetkoming voor kort op elkaar volgende verkrijgingen is uiteraard niet van toepassing als bij de vorige verkrijging de startersvrijstelling is toegepast.

⁶ Uitzondering hierop is de verkrijging van specifieke rechten van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties voor zover die rechten betrekking hebben op een woning.

3. Schematisch overzicht gevolgen tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting

Wij verwijzen naar onderstaande beslisboom voor een schematisch overzicht van de voorgestelde tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting.

