



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

Op 15 december 2020 heeft de Eerste Kamer het voorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting aangenomen. Dit betekent dat de Wet belastingen van rechtsverkeer (WBR) per 1 januari 2021 wordt gewijzigd. De meest besproken wijziging is de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de aankoop van een woning door kopers die jonger zijn dan vijfendertig jaar. De vrijstelling is slechts één van de belangrijke wijzigingen. Andere 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 tot bewoning bestemde zaak gebruik kan maken van het verlaagde belastingtarief van 2 procent. In dit overzicht gaan we in op de wijzigingen en de gevolgen hiervan op de praktijk. Aan het eind van dit document treft u een stroomschema en een overzicht van alle overdrachtsbelastingtarieven en situaties aan.

Verhoging algemeen tarief overdrachtsbelasting

Het algemene WBR-tarief wordt per 1 januari 2021 verhoogd van zes naar acht 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 de woning niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Hoewel in de media steevast wordt verwezen naar een vrijstelling voor starters is de vrijstelling niet slechts op starters van toepassing. Eenieder die een woning koopt en op het moment van verkrijging jonger is dan vijfendertig jaar komt in beginsel in aanmerking voor de vrijstelling. Indien (een van de) koper(s) gebruik wil maken van de vrijstelling dient aan de onderstaande eisen te zijn voldaan:

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.
4. De woning is niet duurder dan € 400.000 wanneer de overdracht na 31 maart 2021 is (tot die datum geldt deze woningwaardegrens niet).

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 eigenaar van een woning zijn of zijn geweest in aanmerking voor deze regeling.



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

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 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

Hoofdverblijf

De vrijstelling en het verlaagde WBR-tarief zijn - net als de hypotheekrenteaftrek op de eigen woning - slechts van toepassing op verkrijgers die de woning ook daadwerkelijk gaan bewonen. Als gevolg hiervan wordt een natuurlijk persoon die de woning niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken belast tegen het algemene tarief van 8%. Niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen, die een woning verkrijgen, zijn over die verkrijging voortaan ook het algemene tarief verschuldigd.

De verwachting is dat de Belastingdienst in het gros van de gevallen op basis van objectieve gegevens kan vaststellen of een woning ook daadwerkelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt. Indien blijkt dat de verkrijger de woning niet als hoofdverblijf is gaan gebruiken en dit niet is te wijten aan een onvoorziene omstandigheid is het algemene tarief van 8% van toepassing. Dit betekent dat verkrijger dit bedrag alsnog is verschuldigd en de verschuldigde belasting wordt nageheven.

De wetgever meent dat de inspecteur zich na twaalf maanden in de meeste gevallen een goed beeld kan vormen of de verkrijger de woning ook daadwerkelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. Verkrijger is dan ook niet verplicht de woning direct na verkrijging als hoofdverblijf te gaan gebruiken. Het komt immers geregeld voor dat de woning na verkrijging (uitgebreid) wordt verbouwd of – zeker indien partijen hebben geanticipeerd op deze wetwijziging – verkoper na verkrijging nog een korte periode in de woning blijft wonen.

Schriftelijke verklaring

Door afgifte van de schriftelijke verklaring is het mogelijk om de vrijstelling of het verlaagde tarief reeds bij eigendomsoverdracht toe te passen. Voor de toepassing van

¹ Kst. 35576-3 MvT Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

het 2%-tarief of de startersvrijstelling wordt een vereiste dat de verkrijger voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken. In de meeste situaties zal deze schriftelijke verklaring bij de notaris worden opgesteld.

Aanhorigheden

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

Woningwaardegrens per 1 april 2021

Vanaf 1 april geldt een woningwaardegrens voor het gebruik van de vrijstelling. Vanaf dat moment is de vrijstelling niet meer van toepassing indien de waarde van de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen en de daarbij behorende aanhorigheden tezamen hoger is dan € 400.000,--.

Voor het begrip waarde wordt aangesloten bij de waarde waarop de maatstaf van heffing van de overdrachtsbelasting wordt bepaald. Dat wil zeggen de waarde in het economische verkeer van de woning op het moment van de verkrijging of – indien deze hoger is dan de waarde – de waarde van de tegenprestatie (bijvoorbeeld de koopsom). De waarde in het economische verkeer is de prijs die de meestbiedende gegadigde zou bieden bij een verkoop die na de beste voorbereiding heeft plaatsgevonden. De waarde van een woning is daarmee niet altijd gelijk aan de koopsom. De koopsom van een woning is een bedrag dat partijen onderling afspreken. Door niet alleen aan te sluiten bij de koopsom van de woning wordt een ongelijke behandeling voorkomen. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning. De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt – net als nu reeds het geval is – door de notaris vastgesteld.

Voorbeeld

“Woning A en B zijn identiek aan elkaar en hebben beide een waarde van € 500.000. Woning A wordt voor een zakelijke prijs verkocht (€ 500.000) verkocht aan verkrijger C. Woning B wordt door vader aan zoon verkocht voor € 400.000. Voor de woningwaardegrens wordt aangesloten bij de waarde in het economisch verkeer (€ 500.000), tenzij de koopsom hoger ligt dan deze waarde. Dit is in het geval van woning B niet het geval. Beide verkrijgingen voldoen niet aan de woningwaardegrens en komen niet in aanmerking voor de startersvrijstelling. Over woning A en woning B is in beide gevallen € 10.000 overdrachtsbelasting verschuldigd.”²

² 35 576 MvA Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

De woningwaardegrens is een drempelbedrag. Bij een verkrijging boven deze grens is overdrachtsbelasting verschuldigd over het gehele bedrag en niet slechts over het gedeelte dat hoger is dan de woningwaardegrens.

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.

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.

Erfpacht

De afkoop van de canon kan, indien deze goederenrechtelijk (bij in de openbare registers ingeschreven notariële akte) plaatsvindt, worden aangemerkt als wijziging van het recht van erfpacht. In dat geval wordt normaliter overdrachtsbelasting geheven over het verschil in waarde van het recht van erfpacht vóór en na de afkoop. Als sprake is van afkoop van een recht van erfpacht dat betrekking heeft op een tot bewoning bestemde onroerende zaak kan de vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing zijn. Hiervoor is vereist dat de verkrijger voldoet aan alle vereisten voor de vrijstelling.

Als de afkoop of de verlenging op of na 1 april 2021 plaatsvindt, zal de vrijstelling alleen gelden als de waarde van het gewijzigde recht van erfpacht (vermeerderd met de waarde van de canon, indien niet afgekocht) niet uitkomt boven € 400.000.

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



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

dit geval niet de maatstaf van heffing; de belasting die bij de eerdere verkrijging was verschuldigd wordt in mindering gebracht op de volgende verkrijging. 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)³

Artikel 13 WBR en artikel 2.2 NVM koopovereenkomst.

Op grond van het gewijzigde artikel 13 WBR wordt in geval van verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander de waarde verminderd met het bedrag aan belasting dat ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd.

Artikel 2.2 van de NVM-koopovereenkomst regelt de wijze waarop partijen omgaan met het bespaarde bedrag aan overdrachtsbelasting indien artikel 13 WBR van toepassing is. In de praktijk wordt doorgaans bedongen dat dit verschil aan de verkoper toekomt en koper aan verkoper een extra vergoeding betaalt. Door de Wet differentiatie overdrachtsbelasting ontstaat er echter een nieuwe situatie; een waarin de koper bij gebruik van de vrijstelling in het geheel geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Het huidige artikel 2.2 voorziet reeds in de situatie waarin een koper gebruikmaakt van zijn vrijstelling. Op grond van artikel 2.2 keert koper aan verkoper uit het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting. In de situatie dat een woning binnen zes maanden na vorige verkrijging wordt geleverd aan een koper die gebruikmaakt van zijn vrijstelling is het verschil tussen de

³ Kst. 35576-3 MvT Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

overdrachtsbelasting die zou zijn verschuldigd bij toepassing van artikel 13 WBR gelijk aan die wanneer dit artikel niet van toepassing zou zijn. Ook indien we artikel 13 WBR buiten beschouwing laten is door gebruik van de vrijstelling door koper geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Omdat in beide gevallen geen overdrachtsbelasting is verschuldigd is de koper die gebruikmaakt van een vrijstelling op grond van artikel 2.2 van de modelovereenkomst geen vergoeding verschuldigd aan verkoper.

Artikel 2.2 voorziet nog niet in het geval dat er sprake is van verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging waarbij de verkoper de woning heeft verkregen tegen het verlaagde tarief van 2%. In dit geval wordt, zo blijkt uit artikel 13, vierde lid, niet de heffingsmaatstaf verlaagd maar wordt het verschuldigde bedrag aan belasting verminderd met het bedrag dat verkoper bij zijn verkrijging heeft betaald. Op grond van het huidige artikel 2.2. komt de bespaarde overdrachtsbelasting niet ten goede aan verkoper. De JD heeft om deze reden een modelartikel opgesteld wat gebruikt kan worden om het huidige artikel 2.2 van de modelovereenkomsten te vervangen totdat alle betrokken partners de benodigde aanpassingen op het model koopovereenkomst hebben goedgekeurd. Wij raden u aan zolang dit model te gebruiken.

Modelartikel 2.2:

“2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), of het bedrag aan overdrachtsbelasting op grond van artikel 13 lid 4 lid WBR wordt verminderd met het bedrag aan belasting dat ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd en welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, zal koper aan verkoper wel/niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: ‘art. 13-verschil’).

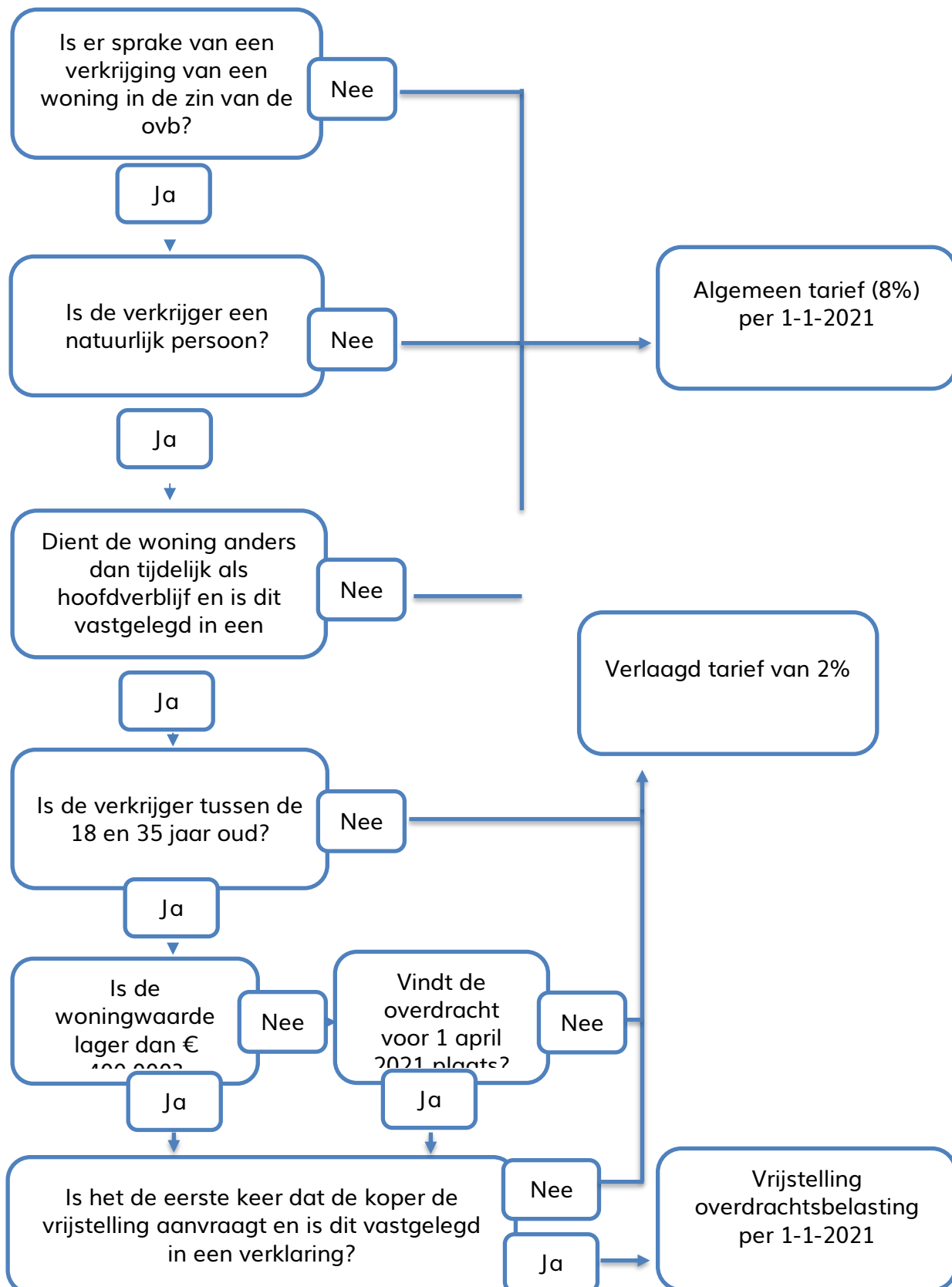
Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.”



Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst





Wet differentiatie overdrachtsbelasting

NVM Juridische Dienst

Overzicht tarieven overdrachtsbelasting woningen en niet-woningen

	Tarief OVB
Niet-woning	
Niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen (zakelijk)	8%
Natuurlijke personen (particulier)	8%
Woning	
Niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen (zakelijk)	8%
Natuurlijke personen (particulier):	
• Geen of slechts tijdelijk gebruik als hoofdverblijf	8%
• Hoofdverblijf ⁴ 35 jaar of ouder	2%
• Hoofdverblijf Jonger dan 35 jaar Reeds gebruik gemaakt van startersvrijstelling	2%
Tot 1 april 2021	0%
• - Hoofdverblijf - Meerderjarig, maar jonger dan 35 jaar - <u>Niet</u> eerder gebruik gemaakt van startersvrijstelling - <u>Geen</u> woningwaardegrens van toepassing	
Op of ná 1 april 2021	0%
• - Hoofdverblijf - Meerderjarig, maar jonger dan 35 jaar - <u>Niet</u> eerder gebruik gemaakt van startersvrijstelling - Woningwaarde incl. aanhorigheden €400.000 of lager	
Op of ná 1 april 2021	2%
• - Hoofdverblijf - Meerderjarig, maar jonger dan 35 jaar - <u>Niet</u> eerder gebruik gemaakt van startersvrijstelling - Woningwaarde incl. aanhorigheden <u>hoger</u> dan €400.000	

⁴ Met hoofdverblijf wordt hier bedoeld: anders dan tijdelijk als hoofdverblijf. Geen of slechts tijdelijk als hoofdverblijf? Dan is het 8%-tarief van toepassing.