VASTGOED JOURNAAL

Tekst & Toelichting Wet Differentiatie overdrachtsbelasting

07-01-2021 14:17

In de uitgave Tekst & Toelichting Wet Differentiatie overdrachtsbelasting vindt u toelichting en commentaar op de wetswijzigingen, ook voor bijzondere situaties. U vindt in het boek ook twee stroomschema's waarmee u in elke situatie het toepasselijke tarief voor de overdrachtsbelasting eenvoudig bepaalt. Lees meer en download het inkijkexemplaar. Dit is een bijdrage van FBN Juristen.

Vanaf 1 januari 2021 is het tarief voor de overdrachtsbelasting van de verkrijging van een onroerende zaak in beginsel 8%. Het verlaagde tarief van 2% geldt voor natuurlijke personen die de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken en onder voorwaarden ook voor de verkrijging van een woning door een wooncoöperatie. Daarnaast geldt een eenmalige vrijstelling voor starters in de leeftijd tussen 18 en 35 jaar, mits zij de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Per 1 april 2021 geldt de startersvrijstelling uitsluitend nog voor de verkrijgingen van woningen met een maximale waarde van € 400.000.

Bij een gezamenlijke verkrijging van een woning wordt per koper beoordeeld of aan de voorwaarden van de vrijstelling wordt voldaan. Is slechts een van beide kopers jonger dan 35, dan geldt de vrijstelling dus alleen voor de jongere koper en wordt ter zake van de koper die ouder is dan 34 jaar 2% overdrachtsbelasting geheven over diens eigendomsdeel.

Voorbeeld
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. Ook 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).

Welke kopers hebben recht op een startersvrijstelling?
De startersvrijstelling geldt niet alleen voor echte starters op de woningmarkt; waar het om gaat is dat de verkrijger niet eerder een beroep op de vrijstelling mag hebben gedaan en dat is voor alle verkrijgingen direct na 1 januari 2021 het geval. Overigens is het niet verplicht om bij een aankoop van een woning gebruik te maken van de startersvrijstelling. De verkrijger kan ervoor kiezen de eenmalige vrijstelling te 'bewaren', zodat de vrijstelling bij een aankoop van een vervolgwoning, op een later moment kan worden benut, mits de koper dan nog altijd onder de 35 jaar is.
Houd hierbij wel de woningwaardegrens in het oog die vanaf 1 april 2021 geldt; als na die datum een woning wordt aangekocht met een waarde van meer dan € 400.000, kan voor een dergelijke aankoop de startersvrijstelling niet worden toegepast, ook niet als de woning met 2 kopers wordt gekocht! Zie ook hierna.

Wilt u een woning kopen met een waarde boven €400.000? Doe dit vóór 1 april 2021 om nog gebruik te maken van de startersvrijstelling!

Startersvrijstelling
Vanaf 1 april 2021 kan de startersvrijstelling uitsluitend nog worden ingeroepen voor verkrijgingen van woningen met een maximale waarde van € 400.000. Hoofdverblijfwoningen met een hogere waarde worden derhalve vanaf die datum volledig belast met 2%. Omdat de levering van de woning het toetsmoment is of aan deze woningwaardegrens wordt voldaan, dienen kopers die van de vrijstelling gebruik willen gaan maken woningen met een waarde boven deze grens met spoed aan te kopen, zodat de levering nog voor 1 april 2021

kan plaatsvinden.
Of een koper meerderjarig en niet ouder is dan 34 jaar toetst de notaris op de dag van de levering om 0.00 uur, en dus niet aan de hand van het feitelijke geboortetijdstip.
De startersvrijstelling geldt niet als alleen de economische eigendom van de woning wordt verkregen.

De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en de daarbij behorende aanhorigheden. De waarde van het verkregen deel van de woning van een bepaalde verkrijger is dus niet relevant. Dit betekent bijvoorbeeld dat de verkrijging van de onverdeelde helft van een woning met een waarde van € 500.000, ondanks dat feitelijk sprake is van een verkrijging van een halve woning met een waarde van € 250.000, de startersvrijstelling niet kan worden toegepast!

Kunstmatig gesplitste overdrachten worden bestreden!
Om te voorkomen dat door het kunstmatig splitsen van een woning en rechten waaraan deze is onderworpen, onder de woningwaardegrens wordt gebleven, is een antimisbruikbepaling in de wet opgenomen die het voordeel van de eerste toepassing van de startersvrijstelling in dergelijke gevallen alsnog wegneemt (art. 9 lid 7 WBR). In deze bepaling is een regeling opgenomen voor de situatie waarin door dezelfde persoon, of door zijn rechtsopvolger krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht, de eigendom van een woning of een recht waaraan een woning is onderworpen, wordt verkregen met toepassing van de startersvrijstelling, en deze eerste verkrijging binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een tweede verkrijging, die betrekking heeft op dezelfde woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie dat eerst een recht van vruchtgebruik op de woning wordt verkregen, en op een later moment de juridische eigendom van de woning.
Met betrekking tot die situatie is geregeld dat de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt vermeerderd met het bedrag waarover bij de eerste verkrijging geen overdrachtsbelasting was verschuldigd door toepassing van de startersvrijstelling.

Voorbeeld
Op 15 april 2021 verkrijgt X (32 jaar) het recht van vruchtgebruik met een waarde van € 200.000 op een woning met een waarde van € 480.000 (volle eigendom). X voldoet aan het leeftijdscriterium en het woningwaardecriterium. X geeft een schriftelijke verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken en nooit eerder de startersvrijstelling heeft toegepast. X voldoet aan de voorwaarde voor toepassing van de startersvrijstelling, bedoeld in art. 15 lid,1 onderdeel p WBR. Vervolgens verkrijgt X op 1 december 2021 de juridische eigendom van dezelfde woning voor € 280.000, waardoor hij na 1 december 2021 de volle eigendom van de woning bezit. Deze opeenvolgende verkrijging vindt plaats binnen 12 maanden. X geeft opnieuw een verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken. Op basis van art. 9 lid 7 WBR wordt voor het vaststellen van de maatstaf van heffing de waarde van de verkrijging van de bloot eigendom (€ 280.000) verhoogd met de waarde van het eerder verkregen recht van vruchtgebruik (€ 200.000). X is over de verkrijging van de bloot eigendom van de woning derhalve 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over € 480.000. Hierdoor wordt X alsnog gelijk behandeld met iemand die in een keer de volle eigendom van een woning had verkregen met een waarde van € 480.000 en wordt het voordeel, om de woning gesplitst over te dragen, weggenomen.

Tuin of garage bij een (eigen) woning kopen? Dit moet gelijktijdig gebeuren!
Ook op de verkrijging van aanhorigheden kan de startersvrijstelling of het verlaagde tarief van 2% worden toegepast, maar wel alleen als deze aanhorigheden gelijktijdig met de woning door de verkrijger worden verkregen. De waarde van de aanhorigheden wordt in dat geval meegeteld voor de beoordeling van de woningwaardegrens. In alle andere gevallen, bijvoorbeeld als een extra stuk tuin wordt verkregen of bij latere aankoop van een garagebox bij de woning, wordt over de verkrijging van deze aanhorigheid 8% overdrachtsbelasting geheven.

VASTGOED JOURNAAL

Antwoord op al uw vragen over de aanstaande wetswijzigingen? Bestel de uitgave Tekst & Toelichting Wet Differentiatie overdrachtsbelasting.
Wilt u graag alle ins & outs weten over de aangepaste tarieven en de werking van de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting per 2021? FBN Juristen, kenniscentrum voor het notariaat, heeft de uitgave "Tekst & Toelichting Wet Differentiatie overdrachtsbelasting" samengesteld. Bekijk hier alvast het inkijkexemplaar.

In deze uitgave vindt u toelichting en commentaar op de wetswijzigingen, ook voor bijzondere situaties. Met dit boek heeft u alle ins- en outs eenvoudig en overzichtelijk bij de hand. U vindt in het boek ook twee stroomschema's waarmee u vanaf januari 2021 in elke situatie het toepasselijke tarief voor de overdrachtsbelasting eenvoudig bepaalt.

Bij bestelling krijgt u binnen enkele werkdagen de digitale uitgave toegezonden.
De fysieke druk wordt eind januari/begin februari per post aan u verzonden.
Bestellen kan via de website van FBN Juristen: Bestel deze uitgave (direct digitaal + fysieke druk eind januari 2021).

Behoefte aan meer kennis op dit terrein?
FBN Juristen organiseert op 26 januari (webinar + vragenuur) en 18 maart (Breda, ook te volgen via livestream) de cursus "De starter op de woningmarkt, kopen, lenen of schenken".
Doelgroep: de cursus is gericht op juristen die werkzaam zijn op het terrein van vastgoed en over de nodige voorkennis beschikken op dit vlak (zowel civiel als fiscaal).

Klik hier voor meer informatie of om in te schrijven voor deze cursus.

Redactie